

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

11385 *Resolución de 8 de mayo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Castelló de Rugat, don Rubén Jiménez Toro, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albaida, a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Castelló de Rugat, don Rubén Jiménez Toro, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Albaida, doña María Dolores Payá y Roca de Togores, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos**I**

Mediante escritura otorgada el día 22 de abril de 2008, ante el Notario de Castelló de Rugat, don Rubén Jiménez Toro, bajo el número 256 de protocolo, subsanada por otra de 4 de febrero de 2009, número de protocolo 146/09, doña R. T. C. y don F. M. T., vendieron el pleno dominio de la finca rústica registral 827, interviniendo ambos en su propio nombre y derecho y además, aquella, en nombre y representación de su hijo, por rehabilitación de la patria potestad, don M. M. T., titular de una cuarta parte indivisa de dicha finca, insertándose el testimonio del auto judicial por el que se autoriza la enajenación.

II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Albaida, el día 29 de mayo de 2009 y bajo el número de asiento 126, del Diario 76 y fue calificada con la siguiente nota: «Previa calificación jurídica, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, no se practica la inscripción solicitada, por el siguiente defecto: No se practica la inscripción solicitada por no darse cumplimiento a lo señalado por Don Juan José Casasempere Sanus, Juez del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Ontinyent, el Auto de diez de Febrero de dos mil seis, en el que se establece «Todo ello debiendo acreditar ante este Juzgado la reinversión de la cantidad así obtenida». No se practica a inscripción parcial, por carecer el precedente título de la preceptiva solicitud del interesado; en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Don M. M. T., mayor de edad, soltero, vecino de Terrateig (...), dueño con carácter privativo de una cuarta parte indivisa de la finca registral 827 de Terrateig, que adquirió por herencia según la inscripción 4.ª de la misma, representado por su madre doña R. T. C., en su condición de representante por rehabilitación de la patria potestad que ostenta, la vende a doña M. T. y doña R. M. P. C., que adquieren por mitades indivisas.—En el auto 80/06 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Ontinyent de fecha diez de febrero de dos mil seis, que se acompaña al relacionado documento de compraventa: «Se autoriza a la madre Doña R. T. C. a la venta del inmueble relacionado perteneciente una cuarta parte indivisa a su hijo incapaz Don M. M. T., que figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Albaida, al Tomo 329, Libro 7, Folio 110 y Finca n.º 827, la cual es beneficiosa para el referido Señor M. T., pues debido a la necesidad económica en que ha quedado su madre Doña R. C., con una precaria pensión de viudedad se constata la necesidad de la enajenación destinada al tratamiento y cuidado del mismo. Todo ello debiendo acreditar ante el Juzgado la reinversión de la cantidad así obtenida.» Fundamentos de Derecho: Artículo 18, párrafo 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 19.bis, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria: «La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el Registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio, de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente.» Artículo 51.6 del Reglamento Hipotecario. «Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél. No se expresarán, en ningún caso, las estipulaciones, cláusulas o pactos que carezcan de trascendencia real.» 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 98 del Reglamento Hipotecario: «El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos para 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 sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.» Artículo 100 del Reglamento Hipotecario. «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.» Artículo 21 de la Ley Hipotecaria. «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 relativos a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.» Artículo 158.4 del Código Civil: El Juez, de oficio o a instancia del propio hijo, cualquier pariente o del Ministerio Fiscal, dictará: 4. En general, las demás disposiciones que considere oportunas, a fin de apartar al menor de un peligro o de evitarle perjuicios. Todas estas medidas podrán adoptarse dentro de cualquier proceso civil o penal o bien en un procedimiento de jurisdicción voluntaria.» Artículo 166.1 del Código Civil: «Los padres no podrán renunciar a los derechos de que los hijos sean titulares ni enajenar o gravar sus bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios, salvo el derecho de suscripción preferente de acciones sino por causas justificadas de utilidad o necesidad y previa la autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal.» Artículo 271.2 del Código Civil: «El tutor necesita autorización judicial: ...2.–Para enajenar o gravar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, objetos preciosos y valores mobiliarios de los menores o incapacitados, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción. Se exceptúa la venta del derecho de suscripción preferente de acciones.» Artículo 302 del Código Civil: «El defensor judicial tendrá las atribuciones que le haya concedido el Juez, al que deberá rendir cuentas de su gestión una vez concluida.» Resolución de 12 de junio de 1999 de la Dirección General de los Registros y del Notariado: «En ocasiones preceptos legales contemplan para determinadas enajenaciones la pertinente autorización judicial y prevén, además, que el Juez al concederla podrá, en interés de la familia, establecer las cautelas o limitaciones que considere convenientes.» Resolución de 21 de febrero de 2004 de la Dirección General de los Registro y del Notariado: No puede suplirse la función realizada por la autoridad judicial como organismo de protección del incapacitado. Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de fecha 3 de marzo de 2006: El representante del incapacitado necesita del complemento de la autorización judicial, que en este caso ordena que se le

acredite «la reinversión de la cantidad así obtenida». Contra dicha calificación (...) Albaida a quince de Junio de dos mil nueve. La Registradora, Doña María Dolores Payá y Roca de Togores».

III

Instada calificación sustitutoria con fecha tres de Julio de dos mil nueve por don A. S. B., Abogado y representante de doña R. T. C., don F. y don M. M. T., la calificación negativa es confirmada con fecha quince de Julio de dos mil nueve por el Registrador de la Propiedad de Chelva.

IV

Don Rubén Jiménez Toro, en su calidad de Notario autorizante, interpone recurso mediante escrito presentado el día trece de Agosto de dos mil nueve, alegando: 1) Desde el punto de vista formal, que la calificación recurrida no se pronuncia sobre la suspensión o denegación del asiento solicitado, lo cual impide a los interesados conocer el alcance subsanable o insubsanable de la falta y por tanto si el asiento de presentación ha de mantener la prioridad registral, y no contiene la motivación jurídica de las causas impeditivas o suspensivas, limitándose a la transcripción de determinados artículos y a la cita de dos Resoluciones y una sentencia, modo de actuar, que, entiende, no permite conocer las razones por las que la Registradora estima que dichos preceptos o doctrinas son de aplicación ni la interpretación que de los mismos efectúa, «conculcando a los interesados sus posibilidades de recurso e incluso su derecho a la tutela judicial efectiva.»; 2) En cuanto a la cuestión de fondo, argumenta que obtenida la autorización judicial para la enajenación, la venta queda perfeccionada y no puede elevarse a requisito esencial para su validez la acreditación de la reinversión. A tal efecto señala: a) que la interpretación de la Registradora llevaría a que dicha reinversión tuviera que hacerse en un plazo muy breve para de esta manera poder acreditarla ante el Juzgado y determinar la eficacia de la transmisión inmobiliaria, que, mientras tanto, constituiría un negocio jurídico imperfecto y claudicante. Por el contrario, señala, las facultades aducidas por el auto aprobatorio parecen abonar la interpretación de que lo lógico es que la inversión se produzca a lo largo de un período de tiempo según las necesidades del incapaz, ya que no resulta del auto que se conceda la autorización en orden a una necesidad específica y puntual. La interpretación de la Registradora es, entiende, incompatible con la limitación temporal del asiento de presentación, con el interés del incapacitado y con la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, pues el comprador de la finca en cuestión tendría que abonar el precio en el momento del otorgamiento de la escritura, pero la inscripción de la adquisición del dominio quedaría pendiente de la reinversión de dichas cantidades y de su acreditación ante el Juzgado; b) que el artículo 2023 de la Ley de Enjuiciamiento Civil del año 1881 presupone la perfección de la enajenación realizada y el control posterior por parte del Juzgado de la reinversión. Alega también el diferente tratamiento legal de la protección de menores e incapaces por sus padres, frente a la de los tutores o curadores (artículos 2015 de dicho texto legal, que exceptúa de la necesidad de enajenación en pública subasta y previo avalúo las ventas hechas por el padre y la madre con patria potestad, 166 y 271 del Código Civil) y la interpretación restrictiva de las limitaciones legales impuestas a los padres en la administración y disposición de los bienes de sus hijos (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1989); c) que cuando nuestras leyes quieren supeditar la eficacia de los actos realizados por el representante legal de un menor o incapaz a su posterior conocimiento y aquiescencia por la autoridad judicial, utilizan el término «aprobación», tal como resulta de los artículos 272 ó 1060.2 del Código Civil, en cuyo caso la falta de aprobación judicial sí que afecta a la validez del negocio y por tanto su obtención sí debe acreditarse a la Registradora para lograr la inscripción –Resolución de 6 de Noviembre

de 2002–, en tanto que la acreditación de la reinversión, alude más bien a una rendición de cuentas tras haber perfeccionado el encargo recibido –artículos 168, 279, 299 bis, 302 del Código Civil); d) que la protección de menores e incapaces se encuentra legalmente encomendada a los Jueces y Tribunales y al Ministerio Fiscal.

V

La Registradora emitió su informe el día veintiuno de agosto de dos mil nueve y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18.1, 19.bis.2, 21, 65 de la Ley Hipotecaria, 51 –apartados 6 y 14–, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, 158.4, 166, 167, 168, 171 y 1060.2 del Código Civil, 752 y 760 de la actual Ley de Enjuiciamiento Civil, 2011, 2012, 2015 y 2023 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de julio de 1999, 6 de Noviembre de 2002, 21 de febrero de 2004, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 20 de enero de 2006, y 21 de Marzo, 25 de octubre, y 1 y 3 de Diciembre de 2007, y las Sentencias del Tribunal Supremo 28 de noviembre de 1989 y 3 de marzo de 2006.

1. En el presente recurso se ha de determinar si es inscribible una escritura de compraventa de una finca rústica perteneciente en cuanto a una cuarta parte indivisa en nuda propiedad a un incapacitado, representado en la escritura por su madre, en virtud de patria potestad rehabilitada, habida cuenta que si bien existe autorización judicial para enajenar, sin embargo no consta que se haya acreditado ante el Juzgado la reinversión de la cantidad obtenida con la venta, en la parte correspondiente al incapacitado, tal como impone el auto judicial, acreditación que la Registradora considera necesaria para la práctica de la inscripción.

2. Como cuestión formal previa, el Notario recurrente alega que la calificación recurrida no se pronuncia sobre la suspensión o denegación del asiento solicitado y que no contiene la motivación jurídica de las causas impeditivas o suspensivas. Hay que recordar a este respecto, de una parte, que efectivamente la nota de calificación, tal como resulta de los artículos 19 bis y 65 de la Ley Hipotecaria, ha de señalar expresamente si se suspende o se deniega la práctica del asiento y, de otra parte, que, conforme a la ya reiterada doctrina de este Centro Directivo sobre la necesaria motivación de la calificación registral y a su suficiencia (Vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), hay que entender que aunque la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado pueda alegar cuanto le convenga para su defensa, como lo demuestra en este caso el contenido del escrito de interposición del recurso. En efecto, la Registradora ha señalado con claridad el defecto, ha expuesto los hechos y ha fundado aquél en diversos preceptos y jurisprudencia, con cita y transcripción, por lo que no cabe concluir afirmando que haya incurrido en una situación de falta de motivación jurídica, ni mucho menos que se haya coartado el derecho a la interposición del recurso y el derecho a la tutela judicial efectiva como sostiene el recurrente. La motivación ha sido suficientemente expresiva de la razón que justifica la negativa a la inscripción, de modo que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo demuestra el contenido de la interposición del recurso (cfr. Resoluciones de 21 de marzo y 25 de octubre de 2007, 1 y 3 de diciembre de 2007).

3. Entrando en la cuestión de fondo, el defecto no puede ser mantenido. En los supuestos de patria potestad rehabilitada o prorrogada, el artículo 171 del Código Civil ordena que su ejercicio se realice «con sujeción a lo especialmente dispuesto en la resolución de incapacitación y, subsidiariamente, en las reglas del presente título», remisión normativa que reconduce a la norma contenida en el párrafo primero del

artículo 166 del mismo texto legal, conforme al cual los padres no podrán enajenar o gravar los bienes inmuebles de que sean titulares sus hijos «sino por causas justificadas de utilidad o necesidad y previa la autorización del Juez del domicilio, con audiencia del Ministerio Fiscal».

En este caso dicha autorización se obtuvo por medio de auto del Juzgado de Primera Instancia de Ontinyent de 10 de febrero de 2006. La prevención recogida en este auto judicial, según la cual se impone a la madre titular de la patria potestad rehabilitada el deber de «acreditar ante este Juzgado la reinversión de la cantidad así obtenida», se enmarca en el ámbito de las medidas de aseguramiento que ha de tomar el Juez, bajo su responsabilidad, conforme a lo dispuesto en el artículo 2023 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 3 de febrero de 1881 –vigente transitoriamente en virtud de la Disposición derogatoria única de la Ley 1/2000, de Enjuiciamiento Civil– según el cual «Hecha la venta, cuidará el Juez, bajo su responsabilidad, de que se dé al precio que se haya obtenido la aplicación indicada al solicitar la autorización». Por ello el control de cumplimiento de la reinversión acorde con la finalidad en atención a la cual se haya producido la autorización de la enajenación pertenece al ámbito de la actuación y responsabilidad del Juez que la concedió, sin que pueda alcanzar a erigirse en requisito necesario para la inscripción de la compraventa, especialmente en un caso como el presente en que la «necesidad o utilidad de la enajenación» (cfr. artículo 2012 n.º 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881) que ha justificado su autorización, según resulta de la fundamentación del referido auto autorizador, es la de destinar el precio obtenido al «tratamiento y cuidado» del menor, que sufre una minusvalía del 65 %, ante la precaria situación económica de su madre y representante legal. Obsérvese que ello supone una aplicación del dinero obtenido de tracto sucesivo, en un período de tiempo indefinido, que determinaría, en caso de seguirse la interpretación asumida en la calificación recurrida, la imposibilidad de hacer compatible la protección de los intereses del incapacitado a garantizar la aplicación correcta del precio obtenido por la enajenación, protección que pertenece al ámbito judicial, y los intereses del comprador, que ha adquirido en virtud de título plenamente válido, a obtener la inscripción del mismo, pues ésta quedaría demorada indefinidamente hasta el total agotamiento de los recursos económicos obtenidos con la venta por su aplicación a la finalidad que la justificó, quedando en el ínterin el derecho del comprador en situación de inseguridad jurídica por quedar aplazado, por tiempo indeterminado, su acceso a la protección registral.

4. Es cierto que la Resolución de este Centro Directivo de 12 de Julio de 1999, citada por la Registradora, confirmó la calificación registral que denegó la inscripción de una venta de bien ganancial otorgada por una hija actuando en representación voluntaria de su padre y como tutora de su madre incapacitada, por no constar cumplidas las prevenciones del artículo 2015 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, a las que se remitía la autorización judicial de la venta, pero no es menos cierto que dichas medidas, referentes básicamente a la subasta y avalúo, afectan a la venta en sí misma, a diferencia del control judicial de la reinversión del dinero obtenido en la venta realizada, que constituye una actuación de verificación ya posterior a la propia venta.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota de calificación recurrida y estimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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 mayo de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.