

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10009 *Resolución de 23 de mayo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Esther López Rodríguez, contra la negativa de la registradora accidental del Registro de la Propiedad de Pinto, a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don Abel Isaac de Bedoya Piquer, en nombre y representación de doña Esther López Rodríguez, contra la negativa de la Registradora accidental del Registro de la Propiedad de Pinto, a inscribir respecto de determinadas fincas una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por don Miguel Rubio Otaño, Notario de Pinto, el 28 de agosto de 2008, doña Gregoria Rodríguez-Alto de Miguel, titular del pleno dominio de una mitad indivisa y del usufructo de la otra mitad, de las fincas número 19767, 19771 y 19781 del término municipal de Pinto, hizo donación de la nuda propiedad de la mitad indivisa de cada una de dichas tres fincas a su hijo don Antonio José López Rodríguez. La citada escritura se presentó en el Libro Diario el día siguiente al de su otorgamiento -es decir, el 29 de agosto- y se practicaron las inscripciones correspondientes el día 3 de septiembre siguiente.

II

El 12 de septiembre de 2008 se presentó en el Registro de la Propiedad de Pinto otra escritura, que es la calificada con la nota que ha originado el presente recurso y que fue autorizada el 26 de agosto de 2008 por el Notario de El Ejido, don Miguel de Almansa Moreno-Barreda, causando asiento número 558 del Diario 70. En esta escritura, doña Carmen López Rodríguez-Alto, actuando en nombre y representación de doña Gregoria Rodríguez Alto de Miguel, donó la nuda propiedad de la mitad indivisa de diversas fincas (entre otras, las número 19767, 19771 y 19781 del término municipal de Pinto) a doña Esther López Rodríguez. El mismo día de su presentación se procedió a calificar el documento presentado y se practicó la inscripción en cuanto a tres fincas y se denegó en cuanto a otras tres, conforme a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Calificado el precedente documento, se ha inscrito, respecto de las fincas señaladas con los números uno, cinco y seis, únicas radicantes en este distrito hipotecario, el derecho adquirido a favor de doña Esther López Rodríguez, con carácter privativo por título de donación, en los tomos ..., y se ha denegado la inscripción respecto de las fincas señaladas con los números dos, tres y cuatro [fincas número 19767, 19771 y 19781 del término municipal de Pinto] al estar inscrito en el Registro a nombre de la donataria [-sic-; en realidad, la donante, según resulta de este expediente] únicamente el usufructo de la totalidad de las fincas. Se han extendido tres notas marginales de afección fiscal...

Los asientos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales...

Pinto, doce de septiembre del año dos mil ocho.-La Registradora accidental. [Firma ilegible]».

III

Mediante escrito con fecha de 7 de octubre de 2008, que causó entrada el 9 de octubre en el Registro de la Propiedad de Pinto, don Abel Isaac de Bedoya Piquer, en nombre y

representación de doña Esther López Rodríguez, interpuso recurso contra la calificación de fecha 12 de septiembre de 2008, en que alega lo siguientes fundamentos de derecho:

Conforme a los artículos 609 y 624 del Código Civil, la recurrente adquirió la propiedad de las fincas registrales n.º 1.767, 19.771 y 19.781 en virtud de donación realizada por doña Gregoria Rodríguez-Alto de Miguel, formalizada en escritura pública el 26 de agosto de 2008; por lo que la donación posterior efectuada el 28 del mismo mes a favor de Antonio José López Rodríguez es nula de pleno derecho, puesto que la otorgante o donante de la escritura de donación, doña Gregoria Rodríguez-Alto de Miguel no tenía facultad de disposición sobre dichas fincas en el momento que otorgó la referida escritura de donación, el 28 de agosto de 2008; siendo ya propietaria de tales fincas la recurrente.

En tal sentido cabe invocar los artículos 348 y 349 del Código Civil, en sintonía con el artículo 33.3 de la Constitución Española, de suerte que la recurrente es propietaria de las fincas registrales cuya inscripción se ataca, teniendo el derecho a disponer de las mismas sin limitación alguna; al contrario de lo que ocurre con la escritura de donación otorgada por doña Gregoria Rodríguez Alto de Miguel, el 28 de agosto de 2008 en la que actúa sin facultad de disposición alguna, por ser las fincas registrales atacadas propiedad de la recurrente, la cual no ha sido privada de su propiedad por causa justificativa alguna de utilidad pública, ni por Autoridad competente; no pudiendo ser el acto de inscripción de las referidas fincas a favor de don Antonio José López Rodríguez constitutivo de la adquisición de la propiedad sobre dichas fincas y, privativo, a su vez, de la propiedad de la recurrente.

Por otra parte, el artículo 33 de la Ley Hipotecaria establece que «La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes» y, en consecuencia, un acto o contrato, como es el de donación efectuada mediante escritura el 28 de agosto de 2008 a favor de don Antonio José López Rodríguez, viciado de nulidad radical por inexistente, no puede convalidarse ni ser generador de derechos por el mero hecho de su acceso al Registro de la Propiedad, ya que conforme al artículo 33 de la citada Ley, la inscripción no convalida actos o contratos nulos con arreglo a las leyes, lo que equivale a proclamar que su constancia registral no les purifica del vicio invalidante. Ello es una clara corroboración y garantía del dominio que origina la fuerza de un título legítimo, como es el que ostenta doña Esther López Rodríguez, mediante la escritura de donación otorgada a su favor el 26 de agosto de 2008.

La fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria no ampara a don Antonio José López Rodríguez, dado que su título adquisitivo, además de ser nulo de pleno derecho, lo es a título gratuito y, ello de conformidad con lo que establece el párrafo tercero de dicho artículo.

A mayor abundamiento, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria entiende la recurrente que, una vez que el Registrador de la Propiedad, cuya calificación se impugna, tiene conocimiento de la escritura de donación presentada por la misma, de fecha 26 de agosto de 2008, debería haber procedido a subsanar y anular el asiento registral realizado a favor de don Antonio José López Rodríguez, de la inscripción de las fincas 19.781, 19.767 y 19.771; puesto que conocía la ilegalidad y nulidad del acto de disposición efectuado por doña Gregoria Rodríguez Alto de Miguel mediante la escritura de donación de fecha 28 de agosto de 2008.

A estos efectos se señala la doctrina de esta Dirección General de Registros y Notariado, por Resolución de 21 de junio de 1999 que se transcribe: «Como señalara la Resolución de 18 de septiembre de 1989 no cabe acceder a la inscripción al amparo de la legitimación registral del transmitente prescindiendo, frente a las exigencias del tracto sucesivo sustantivo, de las vicisitudes anteriores a la venta, pues si al Registro tan sólo pueden acceder los actos válidos (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), esa validez no viene determinada por el pronunciamiento registral legitimador, sino por la existencia de verdadero poder dispositivo en el transmitente. Ciertamente que este poder se presume a todos los efectos legales (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuando así resulta del contenido tabular (y dicha presunción puede, mediante el juego del artículo 34 de la misma Ley determinar el mantenimiento de la adquisición aun cuando fuera inexacta, pero el Registrador debe

calificar no sólo por lo que resulte del Registro, sino también atendiendo al contenido del título presentado, sin que pueda prescindir del reconocimiento de la inexactitud de aquella presunción cuando se verifica por quien puede ser favorecido por ella».

Por todo ello, se solicita la nulidad de la calificación efectuada que se recurre, así como la nulidad y la cancelación de los asientos registrales efectuados el 3 de septiembre respecto a las fincas referidas a favor de don Antonio José López Rodríguez y en consecuencia se solicita asimismo la inscripción de la nuda propiedad del 50% de las citadas fincas por título de donación a favor de la propia recurrente.

IV

Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2.008 el Registrador de la Propiedad de Pinto emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General, con registro de entrada de 31 de octubre de 2008. En dicho informe alega que en el presente caso no se recurre una calificación negativa sino que se utiliza el recurso para rectificar el Registro.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 17, 20, 38, 40, 66, 82 y 327 de la Ley Hipotecaria, 420 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 15 de enero y 26 de abril de 2000, 28 de mayo de 2002, 7 de mayo y 14 de julio de 2003, 21 de julio, 8 de octubre, 17 de noviembre y 29 de diciembre de 2004 y 4 de enero de 2005, 3 de abril y 2 de agosto de 2006 y 18 de octubre de 2007 y 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008, entre otras.

1. En el supuesto del presente recurso, después de haberse inscrito en el Registro de la Propiedad la donación de la nuda propiedad de la mitad indivisa de determinadas fincas en escritura autorizada el 28 de agosto de 2008 (otorgada, como donante, por la titular del pleno dominio de dicha mitad indivisa y del usufructo de la otra mitad; y, como, donatario por uno de sus hijos), se presenta a inscripción otra escritura (otorgada el 26 de agosto de 2008, como apoderada, por una hija de aquella donante), mediante la cual se dona a otra hija –ahora recurrente– la referida nuda propiedad de dicha mitad indivisa de fincas.

La Registradora deniega la inscripción porque la donante representada en la escritura calificada es titular, únicamente, del usufructo de dichas fincas.

La recurrente alega que la escritura inscrita se otorgó por quien ya no tenía poder de disposición, por lo que considera nula dicha inscripción y solicita que se inscriba a su nombre la nuda propiedad objeto de la donación inicial.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid., las Resoluciones de 29 de diciembre de 2004, 3 de abril de 2006 y 3 de septiembre y 20 de octubre de 2008, entre otras muchas citadas en los «Vistos») que el recurso contra la calificación registral es el cauce legalmente arbitrado para impugnar la negativa de los Registradores a practicar, en todo o parte, el asiento solicitado (cfr. artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria). Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha Ley, de modo que no pueda ser rectificado si no es por consentimiento de sus titulares o en virtud de pronunciamiento judicial firme, siempre que hayan sido parte en el procedimiento correspondiente todos aquellos a los que el asiento por rectificar conceda algún derecho (cfr. los artículos 1.3, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). De este modo, practicado el asiento registral, el Registro se cierra a los títulos incompatibles, aunque sean de fecha anterior al inscrito (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria, expresión del denominado principio de prioridad).

Por todo ello, en el presente caso, al inscribir la escritura de donación presentada en primer lugar y denegar la escritura presentada una vez inscrita aquélla, el Registrador ha actuado correctamente, lo que no es óbice para que los interesados puedan, si lo desean, acudir a los Tribunales de Justicia para ventilar o contender entre sí acerca de la validez o nulidad de tales títulos al amparo del artículo 66 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado declarar improcedente el recurso interpuesto, en los términos que anteceden.

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, 23 de mayo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.