

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10834** *Resolución de 13 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Bernardo Martínez López, notario de Ponferrada, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Ponferrada número 2, doña Cristina Villaverde Guldrís, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada el día 4 de octubre de 2022 por don Bernardo Martínez López, notario de Ponferrada, con el número 1.456 de protocolo, doña M. F. V. B. y don J. A. A. V. (aquella representada por éste, que es su hijo, quien también intervenía en nombre propio), «venden y transmiten a don S. C. E., que compra y adquiere, un 3,640119% de la finca descrita (...) como cuerpo cierto, con cuantos derechos le son inherentes y al corriente en toda clase de gastos, contribuciones e impuestos». Dicha finca (registral número 655), figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 2 una mitad indivisa en pleno dominio y el usufructo de la mitad indivisa restante a nombre de la representada doña M. F. V. B. y la nuda propiedad de esta mitad indivisa a nombre del apoderado. Se añadía que «el precio convenido para esta compraventa es la cantidad de dos mil quinientos euros (2.500,00€). Dicho precio se hace efectivo mediante entrega de un cheque bancario nominativo (...)» (a nombre de don J. A. A. V.).

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por Doña Cristina Villaverde Guldrís, Registradora de la Propiedad de Ponferrada n.º 2 (León), el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

#### Hechos.

Primero.—Con fecha 04/10/2022 se otorga escritura de compraventa por el Notario de Ponferrada don Bernardo Martínez López, número 1456/2022 de protocolo, cuya copia electrónica fue presentada en el Registro el día veinticinco de octubre del año dos mil veintidós con el asiento 127 del Diario 54, acreditándose el cumplimiento de lo dispuesto en el art. 254 de la Ley Hipotecaria mediante aportación de copia en soporte papel el pasado día veinticinco de octubre.

Segundo.—En dicha escritura don J. A. A. V., por sí y en representación de su madre doña M. F. V. B., vende a don S. C. E. el “3,640119 por ciento” de un prado en término y Ayuntamiento de Molinaseca al sitio (...) que es la finca Registral 24016000424029.

Tercero.—La finca aparece inscrita a favor de doña M. F. V. B. en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa y el usufructo de la otra mitad, por título de adjudicación por liquidación de gananciales y herencia testada, y a favor de don J. A. A. V., la nuda propiedad de la mitad indivisa usufructuada por su madre, por título de herencia testada.

Fundamentos de Derecho.

Único.—Tal y como se ha expresado en los hechos el dominio de la mitad indivisa de la finca pertenece a doña M. F. V. B., y el de la otra mitad está desmembrado entre ella misma como usufructuaria y su hijo don J. A. como nudo propietario, y por tanto no puede inscribirse una cuota del 3,640119 por ciento de la totalidad de la misma sin especificar el objeto de dicha venta, de conformidad con el Principio de Especialidad. (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento).

Acuerdo.

Suspender la inscripción del documento que es objeto de esta calificación de conformidad con los Hechos y Fundamento de Derecho. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitado.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Asimismo, el interesado podrá, para el caso de discrepar de esta calificación, instar la intervención de un Registrador sustituto, en los términos establecidos en el RD 1039/2003 de 1 de agosto, en el plazo de quince días desde esta notificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

Ponferrada, diez de noviembre de dos mil veintidós. La registradora (firma ilegible)  
Firmado: Cristina Villaverde Guldrís».

### III

El día 13 de diciembre de 2022 se solicitó calificación sustitutoria, siendo designada para realizarla la registradora de la Propiedad de León número 3, doña María del Pilar Fernández Álvarez, quien confirmó el defecto el día 29 de diciembre de 2022.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Bernardo Martínez López, notario de Ponferrada, interpuso recurso el día 24 de enero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«(...) Falta de motivación.—En la nota de calificación de fecha 10 de noviembre de 2.022 se despacha la negativa a inscribir la escritura con una simple remisión al principio de especialidad, sin que se llegue a vislumbrar en qué contraviene la redacción de la escritura el contenido de los artículos 9 de la vigente Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

En la estipulación primera de la escritura objeto de calificación se dice quién vende, Dña. M. F. V. B. y D. J. A. A. V.; se determina qué se vende, un porcentaje del 3,640119% de la finca, perfectamente identificada en la exposición de la escritura; y se dice quién compra, D. S. C. E.

No se llega a ver dónde está el problema que impide la inscripción de dicha escritura.

Los vendedores como titulares, en conjunto, del cien por cien del pleno dominio sobre la finca, pueden venderla en la forma que, de acuerdo con el comprador, consideren conveniente. Y si lo que se pide es que se diga si el porcentaje transmitido corresponde solo a la mitad que en pleno dominio le corresponde a Dña. M. F. V. B., o si tal porcentaje forma parte de la mitad que les pertenece a ambos vendedores, a ella en cuanto al usufructo vitalicio y a él en cuanto a la nuda propiedad, es evidente que si comparecen ambos propietarios será porque ambos son necesarios para realizar el negocio jurídico en cuestión, porque éste afecta a los derechos de que cada uno es titular en la finca, en definitiva porque D. J. A. A. V. está vendiendo la nuda propiedad del porcentaje transmitido y porque Dña. M. F. V. B. está vendiendo el usufructo de dicho

porcentaje, de forma que, al final, el comprador adquiriera el pleno dominio de dicho porcentaje, que es lo que se pretende.

En otro caso, si todo el porcentaje vendido lo fuera de la mitad que le pertenece en pleno dominio a Dña. M. F. V. B. ¿para qué comparece e interviene en su propio nombre y derecho D. J. A. A. V.?».

V

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 31 de enero de 2023.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1281 a 1289 y 1445 del Código Civil; 9 y 19 bis de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 1 de junio y 17 de octubre de 2005, 25 de octubre de 2007, 14 de abril, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17 y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de febrero de 2016, 26 de abril, 19 de junio y 12 de diciembre de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo y 20 de junio de 2019 y 7 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre de 2020, 18 de febrero, 18 de marzo y 14 y 25 de octubre de 2021, 2 de junio, 2 de septiembre y 10 de octubre de 2022 y 1 de marzo de 2023.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso, doña. M. F. V. B. y don J. A. A. V. (aquella representada por éste, que es su hijo, quien también interviene en nombre propio), «venden y transmiten a don S. C. E., que compra y adquiere, un 3,640119% de la finca descrita (...) como cuerpo cierto, con cuantos derechos le son inherentes y al corriente en toda clase de gastos, contribuciones e impuestos». De dicha finca figura inscrita en el Registro una mitad indivisa en pleno dominio y el usufructo de la mitad indivisa restante a nombre de la representada y la nuda propiedad de esta mitad indivisa a nombre del apoderado. Se añade que «el precio convenido para esta compraventa es la cantidad de dos mil quinientos euros (2.500,00€). Dicho precio se hace efectivo mediante entrega de un cheque bancario nominativo (...)» (a nombre de don J. A. A. V.).

La registradora suspende la inscripción porque el dominio de la mitad indivisa de la finca pertenece a la señora representada y el de la otra mitad está desmembrado entre ella misma como usufructuaria y su hijo como nudo propietario, por lo que, a su juicio, «no puede inscribirse una cuota del 3,640119 por ciento de la totalidad de la misma sin especificar el objeto de dicha venta, de conformidad con el Principio de Especialidad. (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento)».

2. Como cuestión previa, respecto de las alegaciones del recurrente sobre la falta de motivación de la calificación recurrida, cabe recordar que este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar en reiteradas ocasiones que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018, 1 de marzo de 2019, 7 de enero de 2020, 18 de febrero, 18 de marzo y 14 de octubre de 2021, 2 de junio de 2022 y 1 de marzo de 2023, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012, entre otras posteriores) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma.

No obstante, conviene tener en cuenta que es también doctrina del indicado Centro Directivo (Resoluciones de 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 9 de julio, 8 de octubre y 12, 16, 17, y 20 de diciembre de 2013, 19 de marzo y 10 de junio de 2014, 2 de febrero de 2015, 12 de diciembre de 2017, 20 de junio de 2019, 29 de octubre de 2020, 18 de febrero y 25 de octubre de 2021, entre otras) que aun cuando la argumentación en que se fundamente la calificación haya sido expresada de modo escueto, cabe la tramitación del expediente y entrar en el fondo del asunto si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, según el contenido del escrito de interposición del recurso.

En el presente caso, la registradora se limita, por toda motivación, a aludir al principio de especialidad, con cita de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Pero, cabe recordar que esta Dirección General ha admitido (vid., por todas, las Resoluciones de 1 de junio y 17 de octubre de 2005 y 2 de septiembre y 10 de octubre de 2022) que, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, cabe decidir sobre el fondo del recurso cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

Por ello, a la vista del expediente del recurso, en especial el contenido del escrito de impugnación en el que el recurrente ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, este Centro Directivo entiende que procede resolver sobre el fondo de la cuestión, y estimar el recurso interpuesto por las razones que a continuación se expondrán.

3. Respecto de la cuestión de fondo planteada, es indudable que, habida cuenta de los términos literales de la escritura calificada, y del hecho de que la venta se otorga por los dos interesados que agotan la plena titularidad del único bien objeto de aquella, el objeto de dicha venta no es sino el pleno dominio de la participación indivisa que se especifica (cfr. artículos 1281 y 1283 del Código Civil). Por ello, la calificación impugnada no puede ser mantenida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 13 de abril de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.