

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15385 *Resolución de 2 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valladolid n.º 7 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña C. I. M. G., en nombre y representación de doña M. G. M., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valladolid número 7, doña Ana María Crespo Iribas, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 14 de diciembre de 2021 se autorizó por el notario de Valladolid, don Carlos Luis Herrero Ordóñez, con el número 5.220 de protocolo, escritura por la cual doña M. G. M. vendía la finca registral número 17.356 del Registro de la Propiedad de Valladolid número 7. En representación de esta persona comparecieron cuatro de sus hijos, doña M., don T., doña C. I. y doña M. C. M. G., facultados mediante escritura de poder otorgado el día 3 de diciembre de 2017 por doña M. G. M. ante el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, con el número 5.180 de protocolo.

Según las inscripciones 1.^a y 2.^a (de rectificación), ambas practicadas el día 22 de noviembre de 2021, la finca fue donada por doña L. M. B. al patrimonio protegido de doña M. G. M., figurando en la inscripción 2.^a lo siguiente: «(...) V. Administración General: a. La administración de este Patrimonio Protegido corresponderá a la propia doña M. G. M. (...), según diligencia otorgada [sic] por el Notario de Madrid Don Javier de Lucas y Cadenas, el nueve de julio de dos mil dieciocho, subsanando la escritura de constitución de Patrimonio Protegido para personas con discapacidad intelectual, otorgada en Madrid ante el cotado Notario Sr. De Lucas y Cadenas, el veinticinco de junio de dos mil dieciocho, n.º 2780 de protocolo. b. Los administradores deberán tener plena capacidad jurídica, y no estar discapacitados, con una discapacidad física superior al sesenta y cinco por ciento, ni psíquica superior al treinta y tres por ciento (graduada según establece la citada ley especial). c. En caso de no aceptación o renuncia posterior al cargo por parte de todos los hermanos o de alguno de los parientes citados, los que dejen el cargo, y antes de hacer efectivo su cese, deberán comunicar y solicitar su aceptación a los familiares, personas o entidades que corresponda, según el orden establecido. d. El órgano de administración solicitará la autorización judicial pertinente para aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la tutela. e. El órgano de administración deberá mantener informado al beneficiario, con las explicaciones que considere más adecuadas según el caso, de los actos que realice de administración y disposición de este Patrimonio Protegido. f) (...) el órgano de administración realizará las actividades que considere más adecuadas para el cumplimiento de los fines concretos que los constituyentes señalan para este Patrimonio Protegido (...)».

El patrimonio protegido se constituyó conforme a la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad, en escritura autorizada el día 21 de junio de 2018 por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, con el número 2.780 de protocolo,

otorgada por doña M. G. M., con un grado de discapacidad psíquica del 52 %, representada por cuatro de sus hijos, en la que se configuró como única beneficiaria de dicho patrimonio a doña M. G. M., y se encomendó en el «Otorgan» V, apartado a), la administración del mismo a «un órgano de administración para el que la constituyente designa a sus hijos: doña M. M. G. (...); don T. M. G. (...); doña C. I. M. G. (...); y doña M. C. M. G. (...) como administradores mancomunados, que deberán actuar conjuntamente tres cualquiera de ellos». Los apartados b, c, d, e y f, –así como los apartados 1 a 7 de la cláusula VI, referida ésta a las reglas especiales de la administración– desarrollan el régimen de administración en los términos arriba transcritos, los cuales hacen referencia continua al «órgano de administración».

Por la citada diligencia de subsanación, extendida el 9 de julio de 2018, el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, hizo constar que «comparecen ante mí doña M. M. G. (...) Don T. M. G. (...) Doña C. I. M. G. (...) Y doña M. C. M. G. (...) Que intervienen en el mismo concepto en que lo hicieron en la escritura de la que la presente es parte, otorgada ante mi fe el día 21 de junio de 2018, bajo el número 2.780 de protocolo, en el sentido de que la administración del Patrimonio Protegido corresponderá a la propia doña M. G. M. (...) y no a sus hijos (...) como por error se dijo. En los precedentes términos, los comparecientes, según intervienen, dejan subsanada la citada escritura».

II

Presentada la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: compraventa.

Notario: Carlos Luis Herrero Ordoñez.

Fecha: 14/12/2021.

N.º de Protocolo: 5220/2021.

N.º Entrada: 1063.

Asiento de presentación: 461.

Diario: 2025.

Hechos.

Primero. El día veinticinco de febrero de dos mil veinticinco, se presentó en este Registro de la Propiedad, escritura de compraventa, otorgada en Valladolid, el día catorce de diciembre de dos mil veintiuno ante el notario Don Carlos L. Herrero Ordóñez, número 5220/2021 de orden de su protocolo.

Segundo. En la escritura que motiva la presente nota es objeto de la compraventa de la finca registral número 17.356 de la secc. 3.ªA de Valladolid que está afecta a un patrimonio protegido de doña M. G. M. constituido doña M. G. M., única beneficiaria de dicho patrimonio.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme al artículo 18.1 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 solicita 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”.

Segundo. Siendo el constituyente del patrimonio protegido el propio beneficiario del mismo, conforme al art 5.1 de la Ley 41/2003 de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad “1. Cuando el constituyente del patrimonio protegido sea el propio beneficiario del mismo, su

administración, cualquiera que sea la procedencia de los bienes y derechos que lo integren, se sujetará a las reglas establecidas en el documento público de constitución”.

Según el Registro, en el apartado V. Administración general apartados a) y d) del título de constitución del patrimonio protegido “a. La administración de este Patrimonio Protegido corresponderá a la propia Doña M. G. M.(...). d. El órgano de administración solicitará la autorización judicial pertinente para aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la tutela. (...)”.

Conforme al artículo 224 del Código Civil “Serán aplicables a la tutela, con carácter supletorio, las normas de la curatela”.

Conforme al artículo 287.2.º del Código Civil “El curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para los siguientes: (...) 2.º Enajenar o gravar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, bienes o derechos de especial significado personal o familiar, bienes muebles de extraordinario valor, objetos preciosos y valores mobiliarios no cotizados en mercados oficiales de la persona con medidas de apoyo, dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años, 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. La enajenación de los bienes mencionados en este párrafo se realizará mediante venta directa salvo que el Tribunal considere que es necesaria la enajenación en subasta judicial para mejor y plena garantía de los derechos e intereses de su titular.”

Así, es necesaria la autorización judicial pertinente para vender la finca registral 17.356, objeto de la escritura que motiva la presente nota.

En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción solicitada por el siguiente.

Defecto.

No se ha aportado la autorización judicial pertinente para vender la finca objeto de la escritura que motiva la presente nota, finca que está afecta a un patrimonio protegido constituido por la única beneficiaria del mismo que es, además, la única administradora.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Ana María Crespo Iribas, Registradora de la Propiedad del Distrito Hipotecario de Valladolid, número siete, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando en tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

4.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

Valladolid a fecha de la firma electrónica Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Crespo Iribas registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 7 de Valladolid a día seis de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. I. M. G., en nombre y representación de doña M. G. M., interpuso recurso el día 3 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Tras fallecer su esposo en noviembre de 2017, el 13 de diciembre del mismo año, ante el Notario de Madrid D. Javier de Lucas y Cadenas, M. G. M. otorgó poder a sus cinco hijos (...) en los siguientes términos:

1.º Confirió poder para que los cinco hijos, mancomunadamente, pudieran realizar determinados actos, incluso para el supuesto de incapacidad natural sobrevenida de la poderdante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1732 del Código Civil, tras la reforma por la Ley 41/2003.

En relación con ello, hemos de advertir que no se ha constituido a favor de M. G. M. medida alguna de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

2.º En segundo lugar confirió poder para que cuatro de sus cinco hijos pudieran ejercitar con plenitud de competencia otra serie de actos, entre los que se encuentra administrar, regir y gobernar toda clase de bienes, así como vender toda clase de bienes por el precio, a las personas y con las condiciones que libremente estipule.

3.º También confirió poder a cada uno de sus cuatro hijos para que cada uno de ellos por sí solo, pueda ejercitar determinadas facultades en su nombre, entre las que se incluye, ostentar la representación de la poderdante ante cualesquiera personas públicas, entes y organismos, de cualquier Estado, y especialmente del Estado español, de la Administración central del Estado, de las Comunidades Autónomas y Forales, de las Provincias, de los Municipios y Entes Locales, incluso ante sus órganos legislativos y administrativos de cualquier clase, instancia o jurisdicción, y de las Entidades Gestoras y Servicios Comunes de la Seguridad Social y Agencia Tributaria y Mutualidad del Banco de España.

4.º Finalmente, y para el supuesto de que por su estado fuere necesario la institución tutelar –lo que no ha sucedido hasta la fecha presente– designa a sus cinco hijos mancomunadamente como tutores.

Segundo. Mediante escritura de fecha 21 de junio de 2018, bajo el número 2780 de orden de protocolo, M. G. M. representada por cuatro de sus hijos –en virtud del poder al que se ha hecho referencia en el “hecho” anterior– constituyó un Patrimonio Protegido, de los regulados en la Ley de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad, siendo ella misma la única beneficiaria del mismo. En la fecha de constitución del Patrimonio Protegido, M. G. M. tenía reconocido un grado de discapacidad psíquica del 52 % (...).

Tercero. Desafortunadamente, varias cláusulas incluidas en dicha escritura de constitución del Patrimonio Protegido adolecían de errores, al no obedecer a la voluntad de M. G. M. Dichos errores, que no se advirtieron en el momento de la firma de la escritura, fueron posteriormente subsanados. Uno de ellos, subsanado el día 18 de octubre de 2018 mediante diligencia incluida en la escritura por el Notario, se refiere al destino final del patrimonio protegido. En dicha diligencia se hace constar que, si el patrimonio protegido se extingue por muerte o declaración de fallecimiento de su

beneficiario, se entenderá comprendido en su herencia, sin que por tanto exista reversión de los bienes aportados a los aportantes o sus descendientes, como por error se dijo en la escritura (...).

Otro de los errores, que es el que ahora interesa, consistió en que en cláusula V, letra a) de la citada escritura, relativa a la Administración General del Patrimonio Protegido, en lugar de hacer constar que dicha administración corresponde a la propia constituyente y beneficiaria exclusiva del patrimonio protegido, M. G. M., se estableció que la misma correspondería a un órgano de administración conformado por cuatro de sus hijos.

Además, en esa misma cláusula V se incluyeron una serie de disposiciones referidas a dicho órgano de administración cuya constitución, como se ha dicho, no respondía a la voluntad de M. G. M.:

- En su letra b) se estableció que los administradores deberán tener plena capacidad jurídica, y no estar discapacitados, con una discapacidad física superior al sesenta y cinco por ciento, ni psíquica superior al treinta y tres por ciento (graduada según establece la citada ley especial).

- En la letra e) de la cláusula V se estableció, que en caso de no aceptación o renuncia posterior al cargo por parte de todos los hermanos o de alguno de los parientes citados (no se citan en la escritura otros parientes), los que dejen el cargo, y antes de hacer efectivo su cese, deberán comunicar y solicitar su aceptación a los familiares, personas o entidades que corresponda, según el orden establecido (no se citan en la escritura otros familiares ni personas o entidades, ni se establece en la misma orden alguno).

- En la letra d) de la cláusula V se dispuso que el órgano de administración solicitará la autorización judicial pertinente para aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la tutela.

- En la letra e) de la cláusula V se hizo constar que el órgano de administración deberá mantener informado al beneficiario, con las explicaciones que considere más adecuadas según el caso, de los actos que realice de administración y disposición de este Patrimonio Protegido.

- Finalmente, en la letra f) de la misma cláusula V se dispone que el órgano de administración realizará las actividades que considere más adecuadas para el cumplimiento de los fines concretos que los constituyentes señalan para este Patrimonio Protegido.

Cuarto. Advertido dicho error en la escritura de constitución del Patrimonio Protegido en cuanto a la administración del mismo, el día 9 de julio de 2018, el mismo notario D. Javier de Lucas y Cadenas, expidió testimonio, que se adjunta como documento número 5, en el que consta:

Doy Fe,

Que en la escritura otorgada ante mí el día 21 de junio de 2018, bajo el número 2780 de orden de protocolo figura la diligencia que literalmente transcrita dice así:

Diligencia. La pongo yo, Javier de Lucas y Cadenas, Notario autorizante de la escritura de la que la presente es parte, en el día de hoy, nueve de julio de dos mil dieciocho, para hacer constar que comparecen ante mí doña M. M. G. (...), don T. M. G. (...), doña C. I. M. G. (...) y doña M. C. M. G. (...)

Que intervienen en el mismo concepto en que lo hicieron en la escritura de la que la presente es parte, otorgada ante mí el día 21 de junio de 2018, bajo el número 2780 de protocolo, en el sentido de que la administración del Patrimonio Protegido corresponderá a la propia Doña M. G. M. (...) y no a sus hijos (...) como por error se dijo.

En los precedentes términos, los comparecientes, según intervienen, dejan subsanada la citada escritura.

Quinto. Una vez subsanada la escritura inicial y que en la misma conste que la administración del Patrimonio Protegido corresponde a la propia Dña. M. G. M., y no a un órgano de administración conformado por cuatro de sus hijos, no solo se ha de entender anulado y sin efecto lo dispuesto en la letra a) de la cláusula V de dicha escritura, sino también lo establecido en el resto de letras de la misma, al resultar ahora incongruentes con la nueva redacción de la letra a), que atribuye la administración del patrimonio protegido a la propia M. G. M.

La letra b) de la cláusula V, impone que ninguno de los integrantes del órgano de administración tenga una discapacidad psíquica superior al 33 por ciento, lo cual de ninguna de las maneras resulta aplicable al no existir dicho órgano de administración. Ni tampoco puede exigirse dicho requisito a la administradora del Patrimonio Protegido, pues precisamente por tener M. G. M. una discapacidad superior a dicho umbral es por lo que puede constituir y ser beneficiaria y administradora de su propio patrimonio protegido. Por tanto, dicha letra ha de considerarse implícitamente anulada con la Diligencia puesta por el Notario el día 9 de julio de 2018.

La letra c) de la misma cláusula V se refiere a la no aceptación o a la renuncia posterior al cargo de administrador por parte de los hermanos u otros parientes. Al ser M. G. M. la única y exclusiva administradora de su Patrimonio Protegido, dicha disposición ha de entenderse nula y sin efecto, al no existir tal posibilidad de que otras personas no acepten o renuncien a sus cargos.

La letra d) establece que el órgano de administración ha de solicitar autorización judicial para aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la tutela.

Como se ha dicho, tras la subsanación de la escritura, no existe tal órgano de administración que pueda solicitar dicha autorización judicial, al ser la propia M. G. M. no sólo la constituyente y beneficiaria de su patrimonio protegido, sino también su única administradora.

Y puesto no se ha adoptado, en un procedimiento de provisión de apoyos, medida alguna para el ejercicio de la capacidad jurídica por parte de M. G. M., es contrario a derecho impedirle ejercer su derecho a disponer libremente de sus bienes al exigirle que para ello solicite una autorización judicial. En la venta del inmueble que forma parte del patrimonio protegido de M. G. M., no ha intervenido ningún órgano de administración del mismo, ni tutor, ni curador, sino que ha sido la propia constituyente, beneficiaria y administradora del mismo, que no tiene limitado el ejercicio de su capacidad jurídica, la que ha efectuado la venta, si bien representada por sus hijos en virtud del poder que previamente esta les confirió para, entre otras facultades, que cuatro de sus hijos pudieran ejercitar con plenitud de competencia, entre otros actos, el de vender toda clase de bienes por el precio, a las personas y con las condiciones que libremente estipule. En consecuencia, lo estipulado en dicha letra d) también ha de considerarse nulo y sin efecto.

Finalmente, las letras e y f) de la cláusula V, que establecen la obligación por parte del órgano de administración de informar al beneficiario del patrimonio protegido y de realizar las actividades adecuadas para el cumplimiento de los fines establecidos por los constituyentes, también han de considerarse nulos teniendo en cuenta que las figuras del constituyente, beneficiario y administradora convergen en una misma persona, que es M. G. M.

En conclusión, lo establecido en todas estas disposiciones, entre la que se encuentra la letra d) —que establece que el órgano de administración solicitará autorización judicial pertinente para aquellos actos que, según las leyes las requieran en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre tutela— en la que la registradora basa su calificación negativa, deben considerarse anuladas y sin efecto, por incongruencia con nueva redacción de la letra a), que atribuye la administración del patrimonio protegido en exclusiva a M. G. M., y no a un órgano de administración. Dichas disposiciones estaban previstas para el supuesto de que la administración del patrimonio protegido correspondiera a un órgano de administración compuesto por los hijos de M., pero resultan incongruentes una vez es M. G.

M. la única administradora del mismo, y no haberse constituido a su favor medida alguna de apoyo para el ejercicio de su capacidad jurídica.

Sexto. Finalmente señalar que, conforme a lo establecido en el artículo 5.2 de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, la finalidad propia de los patrimonios protegidos es la de satisfacción de las necesidades vitales de sus titulares, con los mismos bienes y derechos en él integrados, así como con sus frutos, productos y rendimientos. Y para poder satisfacer sus necesidades vitales, M. G. M., que reside en Madrid, precisa de liquidez, razón por la cual se procedió a la venta de la vivienda situada en Valladolid y que fue donada a su patrimonio protegido por su cuñada L. M. B., ya que hasta entonces no generaba rendimiento alguno, y sin embargo sí le ocasionaba gastos.

A los anteriores hechos, les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Ley 41/2003 de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad.

II. Artículos 249 y siguientes del Código Civil.

III. Artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

IV. Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas».

IV

El día 16 de abril de 2025, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En este expediente constaba que se dio traslado del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada, sin que se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 224, 249 y 287 del Código Civil (redactados por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica); la Exposición de Motivos y los artículos 3, 5 y 7 de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad; 17, 17 bis y 25 de la Ley del Notariado; 156 del Reglamento Notarial; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 2021, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de mayo y 19 de julio de 2022, 26 de julio y 9 de octubre de 2023 y 19 de enero de 2024.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

El título objeto de la calificación impugnada es una escritura de compraventa de determinado inmueble otorgada por cuatro apoderados de su propietaria, doña M. G. M.

La finca fue donada por doña L. M. B. al patrimonio protegido de doña M. G. M.

El patrimonio protegido se constituyó conforme a la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, en escritura autorizada el día 21 de junio de 2018, otorgada por doña M. G. M., con un grado de discapacidad psíquica del 52 %, representada por cuatro de sus hijos, en la que se configuró como única beneficiaria de dicho patrimonio a doña M. G. M., y se encomendó en el «Otorgan» V, apartado a), la administración de este a «un órgano de administración para el que la constituyente designa a sus hijos: doña M. M. G. (...); don T. M. G. (...); doña C. I. M. G. (...); y doña M. C. M. G. (...) como administradores mancomunados, que deberán actuar conjuntamente tres cualquiera de ellos». Los apartados b), c), d), e) y f), -así como los apartados 1 a 7 de la cláusula VI,

referida ésta a las reglas especiales de la administración-desarrollan el régimen de administración, los cuales hacen referencia continua al «órgano de administración».

Por la citada diligencia de subsanación extendida el día 9 de julio de 2018, el notario hizo constar que «comparecen ante mí doña M. M. G. (...) Don T. M. G. (...) Doña C. I. M. G. (...) Y doña M. C. M. G. (...) Que intervienen en el mismo concepto en que lo hicieron en la escritura de la que la presente es parte, otorgada ante mi fe el día 21 de junio de 2018, bajo el número 2.780 de protocolo, en el sentido de que la administración del Patrimonio Protegido corresponderá a la propia doña M. G. M. (...) y no a sus hijos (...) como por error se dijo. En los precedentes términos, los comparecientes, según intervienen, dejan subsanada la citada escritura».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque considera necesaria la autorización judicial para la venta conforme a la estipulación d) transcrita, en relación con los artículos 224 y 287.2.º del Código Civil.

La recurrente, por el contrario, sostiene que dicha autorización judicial es innecesaria porque tanto la cláusula d) como las restantes que regulan el régimen de administración del patrimonio protegido han de entenderse inaplicables después del otorgamiento de la escritura de subsanación que pasa a conferir la administración en exclusiva a la beneficiaria de dicho patrimonio.

2. Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad, creó la figura del patrimonio especialmente protegido de las personas con discapacidad, configurado como una masa patrimonial inmediata y directamente vinculada a la satisfacción de sus necesidades vitales, de modo que los bienes y derechos que forman este patrimonio, que no tiene personalidad jurídica propia, se aíslan del resto del patrimonio personal de su titular-beneficiario, sometiéndolos a un régimen de administración y supervisión específico. Se trata de un patrimonio de destino, en cuanto que las distintas aportaciones a dicha masa tienen como finalidad la satisfacción de dichas necesidades vitales (vid. apartado II de la Exposición de Motivos de la ley).

Específicamente, en lo que al régimen de administración de este patrimonio se refiere, el apartado 3 del artículo 3 de la ley dispone que en el documento público o resolución judicial de su constitución se hará constar: «b) La determinación de las reglas de administración y, en su caso, de fiscalización, incluyendo los procedimientos de designación de las personas que hayan de integrar los órganos de administración o, en su caso, de fiscalización. Dicha determinación se realizará conforme a lo establecido en el artículo 5 de esta Ley. c) Cualquier otra disposición que se considere oportuna respecto a la administración o conservación del patrimonio protegido».

Por otra parte, el artículo 5 (relativo a la administración del patrimonio protegido) establece en sus tres primeros apartados lo siguiente:

«1. Cuando el constituyente del patrimonio protegido sea el propio beneficiario del mismo, su administración, cualquiera que sea la procedencia de los bienes y derechos que lo integren, se sujetará a las reglas establecidas en el documento público de constitución.

2. En los demás casos, las reglas de administración quedarán sujetas a lo dispuesto en el documento público de constitución o aportación, pudiendo establecerse los apoyos o salvaguardas que se consideren convenientes, ya sea por el propio constituyente o aportante o por la autoridad judicial, de oficio o a solicitud del Ministerio Fiscal o de aquellas personas legitimadas para promover la adopción de medidas de apoyo respecto del titular del patrimonio protegido.

En ningún caso será necesaria la subasta pública para la enajenación de los bienes o derechos que integran el patrimonio protegido.

En todo caso, y en consonancia con la finalidad propia de los patrimonios protegidos de satisfacción de las necesidades vitales de sus titulares, con los mismos bienes y derechos en él integrados, así como con sus frutos, productos y rendimientos, no se considerarán actos de disposición el gasto de dinero y el consumo de bienes fungibles

integrados en el patrimonio protegido, cuando se hagan para atender las necesidades vitales de la persona beneficiaria.

3. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los constituyentes o el administrador podrán instar al Ministerio Fiscal que solicite de la autoridad judicial competente la excepción de la autorización judicial en determinados supuestos, en atención a la composición del patrimonio, las circunstancias personales de su beneficiario, las necesidades derivadas de su discapacidad, la solvencia del administrador o cualquier otra circunstancia de análoga naturaleza».

La administración del patrimonio puede corresponder tanto a la persona con discapacidad beneficiaria del mismo como a un tercero, tal y como se infiere del artículo 7.2 de la ley, según el cual: «Cuando no sea la propia persona con discapacidad beneficiaria del patrimonio, el administrador del patrimonio protegido deberá rendir cuentas de su gestión al Ministerio Fiscal cuando lo determine este y, en todo caso, anualmente, mediante la remisión de una relación de su gestión y un inventario de los bienes y derechos que lo formen, todo ello justificado documentalmente. El Ministerio Fiscal podrá requerir documentación adicional y solicitar cuantas aclaraciones estime pertinentes».

3. Para resolver la cuestión planteada en este expediente debe determinarse si, una vez modificado el régimen de administración dispuesto en la primitiva escritura pública constitutiva del patrimonio protegido, ha de entenderse o no subsistente la exigencia que en dicha escritura se impone respecto de la autorización judicial para la venta de los bienes integrantes del patrimonio.

En definitiva, se trata de resolver si la modificación del régimen de administración del patrimonio protegido constituido por la ahora recurrente, que pasa de atribuirse a un órgano de administración integrado por cuatro de sus hijos a conferirse en exclusiva a ella misma, constituyente y beneficiaria de dicho patrimonio, implica necesariamente que todas aquellas disposiciones referidas al órgano y régimen de administración previstos en la escritura originaria resultan inaplicables por cuanto tal órgano ha dejado de existir como tal, o si por el contrario solo deben excluirse aquellas disposiciones que hayan devenido indudablemente inaplicables manteniéndose la cláusula d.) relativa a la necesidad de la autorización judicial pertinente para aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la curatela, que actualmente debería interpretarse conforme a la legislación vigente a que se ha hecho referencia.

4. En relación con la Ley 8/2021, de 2 de junio, este Centro Directivo ha puesto de relieve (vid. Resoluciones de 19 de julio de 2022, 26 de julio y 9 de octubre de 2023 y 19 de enero de 2024), que en su Preámbulo explicita claramente que la reforma de la legislación civil y procesal que introduce obedece a la adecuación de nuestro ordenamiento jurídico a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, cuyo Instrumento de Ratificación rige en nuestro ordenamiento jurídico desde el 3 de mayo de 2008; aunque, ya antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2021, los principios derivados de la citada convención (derecho interno) no eran ajenos al sentir general de la doctrina, e inspiraban claramente la acción de nuestros tribunales. Sirva de ejemplo la Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 2021, que establece los principios jurisprudenciales derivados de la citada convención: a) el principio de presunción de capacidad de las personas; b) el principio de flexibilidad (o del «traje a medida»); c) el principio de aplicación restrictiva; d) el principio de la no alteración de la titularidad de los derechos fundamentales; e) el principio del interés superior de la persona con discapacidad; f) el principio de consideración de los propios deseos y sentimientos de la persona con discapacidad, y g) el principio de fijación de apoyos.

Así, se ha afirmado que la profundidad de la reforma llevada a cabo por la Ley 8/2021 se justifica –como se expresa en el Preámbulo– porque el nuevo sistema está fundamentado en tres principios: en primer lugar, está el respeto a la voluntad y a las preferencias de la persona con discapacidad que se extrapola a toda la normativa civil y

procesal modificada. En segundo lugar, la nueva regulación de la discapacidad girará en torno al concepto del «apoyo» a la persona que lo precise. En consecuencia, la incapacitación deja de ser el elemento central para la protección de las personas con discapacidad desapareciendo tanto la declaración de incapacidad como la de su modificación. En tercer lugar, la institución de la curatela se constituye en la principal medida de apoyo de carácter judicial al haberse desconectado de este sistema a la institución de la tutela que queda reducida a la protección de menores. De manera excepcional se admiten las medidas de apoyo representativas, entre ellas la curatela representativa.

La figura del patrimonio protegido nace con la finalidad de solventar la situación en la que una persona con discapacidad puede verse inmersa. La Ley 41/2003, de 18 de noviembre, en la Exposición de Motivos, después de expresar en su apartado IV que «(...) todos los bienes y derechos, cualquiera que sea su procedencia, se sujetan al régimen de administración establecido por el constituyente del patrimonio, el cual tiene plenas facultades para establecer las reglas de administración que considere oportunas», añade que: «Cuando el constituyente del patrimonio protegido sea el beneficiario del mismo, y a la vez tenga capacidad de obrar suficiente, se aplica sin más la regla general expresada»; y que: «En todos los demás casos, las reglas de administración deberán prever que se requiera autorización judicial en los mismos supuestos que el tutor la requiere respecto de los bienes del tutelado, si bien se permite que el juez pueda flexibilizar este régimen de la forma que se estime oportuna cuando las circunstancias concurrentes en el caso concreto así lo hicieran conveniente y en todo caso sin que sea preciso acudir al procedimiento de subasta pública contemplado en la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dado el especial régimen de administración al que se sujeta el patrimonio protegido, es perfectamente posible que, a pesar de que su beneficiario tenga capacidad de obrar suficiente, la administración del patrimonio no le corresponda a él, sino a una persona distinta, sea porque así lo ha querido la propia persona con discapacidad, cuando ella misma haya constituido el patrimonio, sea porque lo haya dispuesto así el constituyente del patrimonio y lo haya aceptado el beneficiario, cuando el constituyente sea un tercero».

De lo anterior deriva que es fundamental que el constituyente del patrimonio protegido que a su vez sea el beneficiario del mismo, tenga capacidad suficiente para poder administrar sus bienes, entendiendo dentro del término administración también las facultades de disposición como resulta del Preámbulo de la citada Ley 41/2003, de 18 de noviembre, y que es plenamente admisible que el propio constituyente prevea la necesidad de autorización judicial, aun concurriendo en su persona la cualidad de administrador para la realización de determinados negocios jurídicos al objeto de lograr su autoprotección. Por el contrario, cuando precise de medidas de apoyo de las personas con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica, las reglas de administración deberán prever que se requiera autorización judicial.

Tampoco parece suficiente el argumento de haberse previsto dicha cautela solo para el caso de designación de un «órgano de administración» pues este término bien puede referirse a órganos unipersonales como se deriva del artículo 3.3 de la repetida ley, cuando en su apartado b) se refiere a los procedimientos de designación de las personas que hayan de integrar los órganos de administración o, en su caso, de fiscalización, pues otra interpretación imposibilitaría la designación de un administrador único sea este o no el constituyente o beneficiario.

El artículo 5, apartado 1, de la Ley 41/2003, de 18 de noviembre, de protección patrimonial de las personas con discapacidad y de modificación del Código Civil, de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Normativa Tributaria con esta finalidad, dispone lo siguiente: «Cuando el constituyente del patrimonio protegido sea el propio beneficiario del mismo, su administración, cualquiera que sea la procedencia de los bienes y derechos que lo integren, se sujetará a las reglas establecidas en el documento público de constitución».

En el supuesto contemplado en el presente expediente nos encontramos ante un patrimonio protegido constituido por la propia beneficiaria, afectada con un 52 % de discapacidad, si bien en su otorgamiento, comparecieron, en su representación, cuatro hijos.

Según las inscripciones 1.^a y 2.^a (de rectificación), ambas practicadas el día 22 de noviembre de 2021, la finca fue donada por doña L. M. B. al patrimonio protegido de doña M. G. M., consta lo siguiente: «(...) V. Administración General: a. La administración de este Patrimonio Protegido corresponderá a la propia doña M. G. M. (...), según diligencia otorgada [sic] por el Notario de Madrid Don Javier de Lucas y Cadenas, el nueve de julio de dos mil dieciocho, subsanando la escritura de constitución de Patrimonio Protegido para personas con discapacidad intelectual, otorgada en Madrid ante el cotado Notario Sr. De Lucas y Cadenas, el veinticinco de junio de dos mil dieciocho, n.º 2780 de protocolo. b. Los administradores deberán tener plena capacidad jurídica, y no estar discapacitados, con una discapacidad física superior al sesenta y cinco por ciento, ni psíquica superior al treinta y tres por ciento (graduada según establece la citada ley especial). c. En caso de no aceptación o renuncia posterior al cargo por parte de todos los hermanos o de alguno de los parientes citados, los que dejen el cargo, y antes de hacer efectivo su cese, deberán comunicar y solicitar su aceptación a los familiares, personas o entidades que corresponda, según el orden establecido. d. El órgano de administración solicitará la autorización judicial pertinente para aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la tutela. e. El órgano de administración deberá mantener informado al beneficiario, con las explicaciones que considere más adecuadas según el caso, de los actos que realice de administración y disposición de este Patrimonio Protegido. f) (...) el órgano de administración realizará las actividades que considere más adecuadas para el cumplimiento de los fines concretos que los constituyentes señalan para este Patrimonio Protegido (...)».

El hecho de que el inicial órgano de administración estuviera formado por cuatro hijos y posteriormente rectificado este órgano de administración por el nombramiento como administradora de la propia señora M. G. M. no determina que necesariamente haya de entenderse modificado, simultáneamente, la forma de administración de este patrimonio, excluyéndose de la autorización judicial «(...) aquellos actos que, según las leyes, la requieran, en aplicación de las normas del Derecho Civil sobre la tutela (hoy curatela...)», puesto que es perfectamente posible que la propia constituyente y beneficiaria del patrimonio protegido, con un grado de discapacidad de 52 % en el momento de su constitución, hubiera querido establecer mecanismos de autoprotección.

Además, debe señalarse que el referido régimen de administración y autorización judicial constan inscritos en el Registro de la Propiedad, cuyo asiento determina la presunción de existencia y pertenencia a su titular del derecho en la forma en que consta inscrito (artículo 38 de la Ley Hipotecaria), cuyo contenido se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

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, 2 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.