

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**25345** *Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 8, por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. S. F., abogada, en nombre y representación de don T. L. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Zaragoza número 8, don Pedro Bellón del Moral, por la que se rechaza la inscripción de una escritura pública de compraventa.

##### Hechos

##### I

Por el notario de Zaragoza, don Francisco de Asís Pizarro Moreno, se autorizó el día 12 de marzo de 2025, con el número 676 de protocolo, escritura pública en la que comparecía como parte vendedora don A. y don T. L. S., actuando como apoderados mancomunados de su madre, doña N. S. A., de conformidad con el poder autorizado por el mismo notario el día 6 de marzo de 2025, número 610 de protocolo, y del que el notario autorizante emitió juicio de suficiencia. El objeto de la compraventa lo constituía una participación indivisa de una novena parte que atribuía el uso y disfrute exclusivo de determinado cuarto trastero.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«8/1305/2.025 N.º 42/2.025.

Previo examen y calificación de la escritura autorizada en Zaragoza el 12/03/2025 por el Notario Don Francisco de Asís Pizarro Moreno, número de protocolo que motivó el Asiento 611 del Diario 2025 en fecha trece de marzo del año dos mil veinticinco, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Registrador ha decidido suspender la inscripción solicitada por adolecer de los siguientes defectos, en base a los siguientes:

##### Hechos:

1. Mediante dicho documento, escritura de compraventa a favor de Doña R. C. C., los hermanos Don A. L. S. y Don T. L. S., actúan en representación de su madre, Doña N. S. A., quien adquirió la finca objeto de transmisión. en cuanto a una mitad indivisa en pleno el usufructo de viudedad de la restante mitad indivisa y la nuda propiedad de ésta última mitad indivisa fiduciaria testamentaria.

2. El poder mancomunado por el que actúan dichos Don A. S. y Don T. L. S., autorizado por el Notario de Zaragoza Don Francisco de Asís Pizarro Moreno el 6 de marzo de 2025, protocolo 610, que el notario autorizante de dicha escritura de compraventa juzga suficiente a la vista del mismo, ha sido dejado sin efecto, en virtud de mandamiento autorizado por Don Armando Barreda Hernández, Magistrado Juez del

Juzgado de Primera Instancia Número 13 de Zaragoza. Procedimiento de Medidas Judiciales de Apoyo a Personas con Discapacidad. número 1549/2024. Auto presentado a este Registro el día 30 de abril de 2025. resultando por el mismo nula la transmisión objeto de dicha escritura de compraventa.

Fundamentos de Derecho:

1. Dado que el documento judicial declara inválida el poder por el que se ha actuado en de la titular, la venta adolece del defecto de falta de representación del titular registral, al amparo de los artículos 1.259 y 1.709 y siguientes del código civil.

La resolución. de 6 de agosto de 2014, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública aclara que, aunque el documento presentado en el que se declara inválido el poder es posterior a la venta, en todo caso, prevalece el principio de legalidad en la calificación frente al de prioridad por lo que el registrador en su calificación ha de tener en cuenta los documentos posteriores presentados.

Por lo cual acuerdo:

Denegar la inscripción solicitada por el defecto insubsanable expresado.

La presente calificación podrá (...)

Zaragoza, en la fecha de firma electrónica. El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro Bellón del Moral registrador/a titular de Registro de Zaragoza 8 a día dos de mayo del dos mil veinticinco».

Del documento resultaba que el Ministerio Fiscal solicitó del Juzgado la adopción de medidas cautelares al amparo del artículo 762 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y, específicamente, la que se reconocía en el auto citado.

Dicho documento fue objeto de presentación el día 8 de mayo de 2025, dando lugar al asiento de presentación número 1.088/2025.

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. S. F., abogada, en nombre y representación de don T. L. S., interpuso recurso el día 10 de junio de 2025 y cuyo contenido era el siguiente:

«Que por medio del presente escrito y siguiendo las instrucciones de mi mandante, vengo a recurrir la calificación denegatoria de inscripción n.º 42/2025 del Registro de la Propiedad n.º 8 de Zaragoza de fecha 2 de mayo de 2.025 en el expediente 8/1305/2025; Recurso que justifico en la infracción de los principios de legalidad y seguridad jurídica, por los siguientes

Motivos:

Primero. Es objeto de impugnación el Acuerdo Denegatorio de inscripción reseñado anteriormente, porque éste viene a obtener conclusiones jurídicas que no están contenidas en la resolución judicial que dice aplicar al caso concreto, distorsionando el alcance y efectos de la decisión (...)

La denegación de la inscripción viene dada porque el Sr. Registrador considera que la resolución dictada por el Sr. Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Zaragoza dejaba sin efecto el poder otorgado por los vendedores, y lo aplicaba con efectos retroactivos y en consecuencia "resultando por el mismo nula la transmisión objeto de dicha escritura de compraventa" que estaba pendiente de inscribir en dicho Registro; conclusiones ambas que se impugnan por no ser ajustadas a la realidad (...)

Segundo. Se invoca Error en los hechos, tal y como se relatan en la resolución impugnada, al no mencionar detalles importantes respecto de la propia resolución judicial en sí, y lo que la misma dispone de forma literal, realizando interpretaciones y

obteniendo consecuencias jurídicas que no se ajustan a la realidad, y que además infringen el principio de seguridad jurídica y legalidad.

En el apartado 2 de los Hechos de la Resolución del Registro de la Propiedad se contiene un error importante, pues no tiene en cuenta el contenido y efectos concretos de la resolución judicial a la que se refiere.

El Sr. Registrador no menciona que la resolución judicial se trata de un Auto, dictado en un procedimiento de incidente cautelar, y que tiene fecha de 11 de abril del 2025. Así consta expresamente en la resolución judicial (...)

Pues bien, en dicho Auto se menciona que efectivamente existe un poder notarial otorgado por D.<sup>a</sup> N. el día 6 de marzo del 2025 y también indica que en Informe Forense de 1 de abril del 2025 el Médico Forense hace constar que D.<sup>a</sup> N. “presenta un diagnóstico compatible con un deterioro cognitivo moderado grave, no atribuyéndole entre otras competencias, capacidad alguna para otorgar poderes a favor de terceros y disposiciones testamentarias”.

En consecuencia y con carácter cautelar, el Auto de 11 de abril de 2025 acuerda “dejar sin efecto los poderes otorgados por Dña. N. S. A. con D.N.I. núm. (...) a favor de D. T. L. S. con D.N.I. núm. (...) y de D. A. L. S. con D.N.I. núm. (...) y otorgado en fecha 6 de marzo de 2025 ante el Ilmo. Sr. Notario D. Francisco de Asís Pizarro Moreno, (núm. de protocolo 610) y la notificación de modo fehaciente a esos afectados de la prohibición expresa de su uso a partir de hoy mismo, amén de las responsabilidades que ello podría acarrear”.

En ningún punto ni en ningún momento menciona el Auto judicial que todos los actos o algunos de los actos realizados anteriormente al amparo del citado poder notarial quedarían sin efecto ni que fueran nulos, sino que a partir de ese momento ya no tienen efectos jurídicos esos poderes ni pueden ser utilizados para nada por los apoderados.

Por tanto, la resolución judicial no tiene efectos retroactivos ni determina la nulidad de los actos jurídicos realizados previamente al amparo del mismo, ya que ello sería contrario al principio de seguridad jurídica y de legalidad previstos en los artículos 9.3 y 24 de la Constitución; tratándose además de una disposición cautelar (Auto) que no se pronuncia sobre el fondo del asunto ni ha sido sometido a objeto de debate ni resuelto en Sentencia sobre nulidad del poder.

Tercero. El Sr. Registrador extiende unilateralmente la retroactividad de los efectos jurídicos del Auto de medidas cautelares dictado el día 11 de abril de 2025, cuando éste se basa en la revisión forense realizada el día 1 de abril y el poder es de 6 de marzo.

Cuando se trata sobre todo de personas mayores, el rango temporal es importante, y el Auto de 11 de abril no menciona en ningún momento que D.<sup>a</sup> N. no tuviera capacidad para obrar el día 6 de marzo (fecha de los poderes notariales), sino que el día 1 de abril no la tenía.

La compraventa objeto de inscripción no ha sido impugnada judicialmente por nadie, ni existe por tanto Sentencia que invalide los poderes realizados ante Notario en el momento de su otorgamiento el día 6 de marzo de 2025.

Y siendo que el Auto de 11 de abril tampoco dispone ni ordena la nulidad de la compraventa ni la nulidad retroactiva de los poderes, no puede denegarse la inscripción amparándose en que la transmisión es nula, como deduce unilateralmente el Sr. Registrador, con una evidente infracción a los principios de seguridad jurídica y legalidad.

El principio de seguridad jurídica se consagra en el art. 9.3 de la Constitución español [sic]. Y en relación con dicho principio, nos indica, con cita de otras muchas, la Sentencia del Pleno del Tribunal Constitucional de 13 de abril de 2000 que: “..Hemos dicho, con relación al principio de seguridad jurídica, que ésta viene a ser la suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad normativa, irretroactividad de lo no favorable, interdicción de la arbitrariedad, equilibrada de tal suerte que permita promover, en el orden jurídico, la justicia y la igualdad, en libertad (SSTC 27/1981, de 20 de julio, FJ 10; 71/1982, de 30 de noviembre, FJ 4; 126/1987, de 16 de julio, FJ 7; 227/1988, de 29 de noviembre, FJ 10; 65/1990, de 5 de abril, FJ 6; 150/1990, de 4 de octubre, FJ 8; 173/1996, de 31 de octubre, FJ 3; y 225/1998, de 25 de noviembre, FJ 2).

En consecuencia, consideramos que la inscripción se debe realizar atendiendo al propio contenido de la resolución judicial dictada.

Por lo expuesto,

A la Dirección General de Fe Pública y Seguridad Jurídica del Ministerio de Justicia solicito: Que teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo, y por interpuesto en tiempo y forma el recurso que antecede; y a la vista de su contenido y de los argumentos fácticos y jurídicos esgrimidos, se dicte Resolución estimando el mismo y acordando la procedencia de la inscripción de la compraventa de 13 de marzo de 2.025 formalizada al amparo del poder de fecha 6 de marzo de 2.025 y otorgada antes del día 11 de abril de 2.025, por ser de Justicia que respetuosamente se interesa».

#### IV

El registrador de la Propiedad tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 22 de junio de 2025 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del expediente resultaba que fue notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, sin que resulte que llevase a cabo alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria; 249, 250, 264, 268, 276, 278, 1259, 1261, 1714, 1725 y 1732 del Código Civil, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública citadas en el texto.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad una escritura de compraventa de cuota de finca urbana que da derecho al uso de un trastero, es objeto de calificación negativa por concurrir la circunstancia de que consta presentado con posterioridad auto firme dictado en provisión de medidas de apoyo a personas con discapacidad, del que resulta que se deja sin efecto el poder utilizado para llevar a cabo la compraventa en representación de la titular registral y sujeto del procedimiento a que se ha hecho referencia.

2. Para la correcta resolución del presente expediente es preciso recordar que constituye el objeto de este expediente exclusivamente la calificación recurrida. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 14 de julio de 2017, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000, y reiterada por muchas otras posteriores), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Es preciso llevar a cabo esta aclaración porque estando planteada en vía judicial la posibilidad de establecer medidas de apoyo a quien resulta ser la titular registral, corresponde al órgano jurisdiccional competente el conocimiento de todas las cuestiones que puedan resultar, incluido el alcance material y temporal de las medidas adoptadas o, como ocurre en el supuesto de hecho, el efecto jurídico de la medida provisional adoptada (artículo 42 bis de la Ley 15/2015, de 2 julio, de la Jurisdicción Voluntaria, en relación con los artículos 249 y 250 del Código Civil y 735 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

3. Establecido lo anterior y como ha recordado esta Dirección General (vid. Resoluciones de 19 de julio de 2022 y 26 de julio de 2023, entre otras), ya antes de la entrada en vigor de la Ley 8/2021, de 2 de junio, los principios derivados de la Convención Internacional sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad de 13 de diciembre de 2006 (ratificada por España por Instrumento de 3 de mayo de 2008), no eran ajenos al sentir general de la doctrina patria, 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.

Estos principios han de servir en todo caso de pauta para analizar y aplicar las normas que puedan afectar a las personas en dicha situación a fin de proteger no sólo sus derechos como persona sino también sus intereses patrimoniales como ha reiterado este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas).

4. Por otro lado, ya la Resolución de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2017 llamó la atención sobre la necesidad de calificar documentos presentados con posterioridad si de ellos pudiese resultar la falta de validez del primeramente presentado. Ciertamente y con anterioridad ya había afirmado esta Dirección General la posibilidad de tener en cuenta para una correcta calificación la existencia de asientos posteriormente presentados (vid. Resoluciones de 2 de octubre de 1981, 6 de julio de 2011, 7 de mayo de 2013 y 31 de enero de 2014), pero en aquella se dio un paso más al afirmar que la cuestión esencial reside en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precizando aún más, se dijo, es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Y se resolvió afirmando que este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo. Esta doctrina ha sido confirmada por las Resoluciones de 29 de marzo de 2019, 7 de junio de 2022 y 25 de febrero de 2025, entre otras.

5. Procede en suma la desestimación del recurso, pues el interés de la titular registral, sujeto del procedimiento de medidas judiciales de apoyo a personas con discapacidad, debe prevalecer en este ámbito al interés de los otorgantes de la escritura autorizada y primeramente presentada cuya validez y eficacia queda en entredicho por el auto judicial objeto de presentación posterior. Y ello sin que implique una declaración de nulidad de la escritura de compraventa, ni una declaración de aplicación retroactiva de una medida judicial. Sencillamente, a efectos registrales, la declaración judicial de que el poder de los que comparecen en la escritura carece de efectos es suficiente para fundamentar la calificación negativa por aplicación directa de las normas sobre obligaciones y contratos (cfr. artículos 1259, 1261 y 1732.4 del Código Civil), en los términos que han quedado expuestos.

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

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