

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**10622** *Resolución de 13 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Elche n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don P. U. E. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Elche número 3, doña Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos, a inscribir una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de julio de 2025 por doña María Eugenia Alonso Rocamora, notaria Crevillente, como sustituta por imposibilidad accidental de su compañera de residencia, doña Lucía Soler Vicente, con el número 3.597 de protocolo, don P. U. E. vendió determinada finca a doña L. A. P. Adquirió el vendedor dicha finca, en nuda propiedad, por herencia mediante escritura autorizada el día 21 de noviembre de 2000 por el notario de Elche, don Francisco Javier Gardezabal del Río, con el número 5.100 de protocolo; y se consolidó el pleno dominio según consta en la inscripción 10<sup>a</sup> de 30 de mayo de 2011.

Según consta en el Registro de la Propiedad, en el testamento que sirvió de título a la adquisición hereditaria, otorgado por la causante el día 29 de abril de 1992, ésta legó a su hijo don P. U. E. la finca referida y dispuso que, al fallecimiento del legatario, pasaría a los sobrinos de éste y nietos de la testadora: doña J., don F. M. y doña M. A. U. B., y don F. J. y doña J. A. U. A., a los que como legatarios fideicomisarios les legaba a partes iguales dicha finca. Y se añadía, según el asiento registral, que «En todo caso la finca legada no se podrá vender, gravar ni enajenar a título oneroso hasta cumplidos treinta años contados desde la fecha del testamento. Para el caso de premoriencia del legatario fiduciario P. U. E., sustituye por los mismos legatarios fideicomisarios, y para el caso de premoriencia de alguno de estos les sustituye por sus respectivos descendientes. Además instituye herederos universales por terceras partes iguales a sus hijos, J., P. y F. J., U. E., con sustitución vulgar en caso de premoriencia por sus respectivos descendientes».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el referido Registro de la Propiedad de Elche número 3, fue objeto de la siguiente calificación:

«Hechos.

Previa calificación del documento presentado, y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis LH, he resuelto suspender la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Se presenta en este Registro bajo el asiento 2469 del Diario 2025 copia de la escritura autorizada por el Notario de Elche, con fecha 29 de julio de 2025 y número de protocolo 3597 de compraventa.

I.—De conformidad con los libros registrales, finca 3/4379, figura inscrita a favor de Don P. U. E. como legatario fiduciario señalando “lega a su hijo P. U. E. la finca de este número y al fallecimiento del legatario pasará a los sobrinos del mismo y nietos de la testadora” y añade “para el caso de premoriencia del legatario fiduciario P. U. E. sustituye por los mismos legatarios fideicomisarios”.

Se entiende aplicable lo dispuesto en el artículo 781 CC “Las sustituciones fideicomisarias en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado, o que se hagan en favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador”, destacando también el artículo 789 CC “Todo lo dispuesto en este capítulo respecto a los herederos se entenderá también aplicable a los legatarios”.

Por tanto existe una sustitución fideicomisaria, obligación de conservar, sin que del contenido del testamento se desprenda facultad alguna de disposición, existiendo, por tanto, el elemento natural de tal institución, que el heredero “conserva y transmite a un tercero el todo o parte de la herencia”.

De conformidad con la resoluciones de 15 de julio y 5 de octubre de 2022 señala la Dirección General que no es imprescindible la utilización de la expresión “sustitución fideicomisaria” o un equivalente técnico de la misma, siempre que en el testamento se desprenda que la voluntad del testador fue la de establecer un doble llamamiento, si bien en el presente caso la testadora califica al legatario como fiduciario

En resoluciones del Centro Directivo, 17 de septiembre de 2003, 2 de julio de 2020 o 6 de septiembre de 2022 analiza la esencia de la sustitución fideicomisaria que es la existencia de llamamientos sucesivos, lo que conduce a admitir la existencia de dos modalidades: la normal (con obligación de conservar) y la de residuo (en la que, con mayor o menor amplitud, se conceden al primer llamado facultades dispositivas sobre los bienes) “Y tal doctrina científica concluye que la obligación de conservar no es la esencia de la sustitución fideicomisaria, pues, por una parte, el artículo 781, más que definir la sustitución fideicomisaria, lo que hace es establecer un límite a las sustituciones de este tipo en las que haya deber de conservar, y, por otra, el artículo 783 párrafo segundo del Código Civil permite que tal obligación pueda ser modal iza da por voluntad del instituyente, siendo, por tanto, la esencia de dicha sustitución el llamamiento sucesivo, llegando a la conclusión de que la figura de la sustitución fideicomisaria engloba dos modalidades: la normal (con obligación de conservar), y la de residuo (en la que, con mayor o menor amplitud se conceden al fiduciario facultades de disponer de los bienes)”.

De conformidad con el contenido del título nos encontramos ante una sustitución fideicomisaria normal, sin facultad dispositiva y con la obligación de conservar, destacando la resolución de 17 de septiembre de 2003 “en la sustitución fideicomisaria con obligación de conservar, existen dos llamamientos al mismo objeto, cada uno de los cuales opera como restricción del contenido del otro; el segundo llamamiento tiene todo el contenido y alcance potencial del llamamiento único, con una sola diferencia: que su plena operatividad se difiere al previo desenvolvimiento, en un periodo incierto pero de conclusión cierta, de un primer llamamiento”.

Existiendo sustitución fideicomisaria, con obligación de conservar y sin facultad dispositiva, el transmitente carece de facultad para transmitir la finca registral 4379.

Fundamentos de Derecho.

Art. 18 LH: “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”.

Art. 14 LH; “El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente”.

Art 675 CC.–“Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador, según el tenor del mismo testamento”.

Art 781 CC.–Las sustituciones fideicomisarias en cuya virtud se encarga al heredero que conserve y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia, serán válidas y surtirán efecto siempre que no pasen del segundo grado, o que se hagan en favor de personas que vivan al tiempo del fallecimiento del testador”.

Art 789 CC.–“Todo lo dispuesto en este capítulo respecto a los herederos se entenderá también aplicable a los legatarios”.

RDGRN 25 de septiembre de 1987.–“Para conocer el sentido del testamento a efectos de la calificación registral sólo puede tenerse en cuenta el tenor del propio testamento, si es que, como ocurre en el presente caso, no hay albacea con atribuciones interpretativas. Es lógico entender que en un testamento autorizado por Notario, las palabras que se emplean en la redacción del testamento tienen el significado técnico que les asigna el Ordenamiento, puesto que preocupación del Notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje. Ha de entenderse, por consiguiente, que tanto en la primera sustitución vulgar como en la segunda, la sustitución se extiende al caso en que el llamado no quiera ser heredero”.

RDGRN 18 de enero de 2010.–“Para dilucidar correctamente esta cuestión es necesario interpretar adecuadamente la voluntad del causante plasmada en el testamento, tarea hermenéutica que no está exenta de dificultades en supuestos como el presente, a falta de una mayor precisión de la disposición testamentaria. En esa labor interpretativa ha de tenerse en cuenta: a) Que la voluntad del testador es la ley de la sucesión (cfr. artículos 667 y 675 del Código Civil). b) Que, en congruencia con la naturaleza del testamento como acto formal y completo una vez otorgado, ha de ser determinante la voluntad pretérita del testador, su voluntad en el momento de otorgar la disposición, por lo que la simple alteración sobrevenida de circunstancias tiene su adecuado tratamiento en la revocabilidad esencial del testamento (cfr. artículo 739 del Código Civil) y en la posibilidad de otorgamiento de una nueva disposición testamentaria. c) Que, ciertamente, en el testamento no se expresa que la disposición esté ligada al hecho –que sería eventualmente determinante– de que el proceso fundacional se hubiera ultimado por el testador. No obstante, a la hora de interpretar su verdadera voluntad no debe descartarse que ésta presupusiera, para la eficacia del legado, la existencia de dicha circunstancia –la conclusión del referido proceso fundacional antes del fallecimiento del testador– que después no llega a existir, y esa voluntad debería prevalecer de conformidad con el criterio interpretativo en sede de testamentos recogido en los artículos 675 y 767 del Código Civil. No constituye óbice alguno la referencia que tales preceptos hacen al propio testamento como base de la interpretación, pues, según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo, dicha interpretación ha de hacerse con un criterio subjetivista, porque aunque tenga un punto de partida basado en las declaraciones contenidas en el documento testamentario, su finalidad primordial es la de investigar la voluntad real del testador, tratando de armonizar en lo posible las distintas cláusulas de aquél, empleando unitariamente las reglas de hermenéutica, e incluso haciendo uso, con las debidas precauciones, de los llamados medios de prueba extrínsecos, o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad

que se interpreta (cfr. las sentencias de 3 de abril de 1965, 12 de febrero de 1966, 29 de enero de 1985, 6 de abril de 1992, 29 de diciembre de 1997, 23 de junio de 1998 y 24 de mayo de 2002, entre otras citadas en ellas). Al apreciar la eficacia o ineficacia de la disposición no debe valorarse la voluntad ulterior de mantener el legado por parte del causante (y por ello no siempre puede ser concluyente la mera inactividad del testador que no revoca la disposición –piénsese, por ejemplo, en la imposibilidad de revocarlo por incapacidad sobrevenida, circunstancia ésta que, por otra parte, podría haber sido la causa de que el proceso de constitución de la fundación beneficiada no hubiera concluido–), pero nada impide que de la interpretación de la real ‘voluntas testatoris’ del momento en que otorgó el testamento pudiera concluirse, con los medios hermenéuticos mencionados, que el ‘de cuius’ no habría ordenado el legado de haber sabido que la fundación no quedaría constituida antes de su fallecimiento, si bien tal hipótesis sólo puede ser apreciada judicialmente, en procedimiento contradictorio, con una fase probatoria que no cabe en el ámbito del recurso contra la calificación registral. d) Que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia del legado, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792, 793, así como, ‘ex analogía’, el 1284). e) Que, avanzando en la interpretación de la disposición ‘mortis causa’ objeto de debate, es lógico entender que en un testamento autorizado por Notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del Notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje (cfr., por todas, la Resoluciones de este centro directivo de 25 de septiembre de 1987 y 27 de mayo de 2009). Debería entenderse, por consiguiente, que, al disponer el legado en favor de una determinada fundación cuyo nombre se especifica y de la que se añade que está ‘en constitución’ o ‘en proceso de constitución’, el testador no se limita a manifestar su voluntad de constituir la fundación y dotarla con los bienes legados (supuesto contemplado en el artículo 9.4 de la Ley 50/2002, de 26 de diciembre, de Fundaciones) sino que se está refiriendo a una fundación cuya escritura de constitución ya ha sido otorgada, aunque no inscrita en el Registro de Fundaciones al tiempo del otorgamiento del testamento (cfr. artículo 13 de dicha Ley de Fundaciones). Por otra parte, debe tenerse en cuenta que, según expresa la Registradora, para tener la fundación como inexistente no es suficiente la sola manifestación de la heredera sobre tal extremo en la escritura calificada; y en este punto debe ser confirmada la calificación impugnada, sin que –como ya ha quedado expuesto– puedan tomarse en consideración en este expediente las certificaciones sobre la falta de inscripción de la fundación en los dos referidos Registros administrativos que han sido aportadas junto al escrito del presente recurso. Por ello, tampoco debe prejuzgarse sobre la forma de acreditar la inexistencia de la fundación a la que alude la nota de calificación, ni decidir en el estrecho marco de este expediente sobre las consecuencias que se derivarían del eventual hecho de que no se hubiera inscrito la fundación a pesar de haber transcurrido más de seis años entre el otorgamiento del testamento y el fallecimiento del testador (baste apuntar que el artículo 13 de la Ley de Fundaciones se limita a establecer la obligación de los Patronos de inscribir la escritura fundacional, con la consiguiente previsión de cese de los mismos y su responsabilidad por el incumplimiento, sin que nada se disponga sobre las consecuencias que la falta de inscripción haya de tener respecto de la fundación en formación). f) Que, sin embargo, no puede confirmarse el criterio de la Registradora en los términos expresados en la nota impugnada en cuanto considera que, de no haberse constituido la fundación, la única interpretación posible de la disposición testamentaria debatida conduce a la consideración de la misma como expresión de la voluntad fundacional con la obligación por parte de los herederos testamentarios de concluir el proceso fundacional y, por incumplimiento de éstos, con la competencia del Protectorado para completar dicho proceso, con base en lo establecido en el artículo 9.4 de la Ley de Fundaciones. Frente a este criterio, debe entenderse que

ésta no es la única interpretación posible, pues, faltando la declaración explícita del testador acerca de su simple voluntad de crear la fundación con los bienes que destina para ello (que es la hipótesis contemplada por dicha norma para encomendar a los herederos o, en su defecto, al Protectorado en encargo de completar el proceso fundacional), no puede descartarse que, por las razones anteriormente expresadas, se trate más bien de una disposición que haya de quedar ineficaz por ordenarse en favor de una persona que resulta inexistente por la inactividad del propio testador, sin que se haya expresado una declaración de voluntad de constituir en el futuro la fundación que contenga elementos tan esenciales como el fin o los fines fundacionales – necesariamente de interés general– que constituirían la causa y determinarían la adscripción a un Protectorado concreto. Cuestión distinta es que, aun cuando en principio –y a falta de albacea designado–, compete al heredero la interpretación del testamento como sucesor y encargado de ejecutar la voluntad del testador (cfr. artículo 911 y la Resolución de 13 de octubre de 2005), deba entenderse que no pueda por sí mismo declarar ineficaz dicha disposición, sino que en el presente caso es necesaria la correspondiente resolución judicial declarativa, habida cuenta de las circunstancias que han de valorarse y de los posibles intereses en juego”.

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que se refiere el art. 323 LH. Durante la vigencia del asiento de presentación puede solicitarse anotación preventiva de suspensión de acuerdo con lo previsto en los artículos 42.9, 65 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos registrador/a titular de Registro de la Propiedad Elx 3 a día dieciséis de septiembre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. U. E. interpuso recurso el día 16 de octubre de 2025 mediante escrito en el que expresaba lo siguiente:

«Expone:

Que he tenido conocimiento de la calificación negativa emitida por este Registro de la Propiedad de fecha 16.09.2025, respecto a la inscripción de la escritura de compraventa de fecha 29.07.2025, realizada por la Notaria D.<sup>a</sup> María Eugenia Alonso Rocamora en sustitución de la notaria D.<sup>a</sup> Lucía Soler Vicente protocolo 3997 de fecha 29.07.2025, de la finca sita en (...) Elche, inscrita en ese Registro de la Propiedad como Finca 4379 CRU 03036000347690, la venta fue realizada por el legatario fiduciario titular de la finca conforme a la escritura de entrega de legado de fecha 21.11.2000 protocolo número 5100 del notario D. Francisco Javier Gardeazabal del Río conforme al testamento de mi madre D.<sup>a</sup> J. E. A. de fecha 29.04.1992.

En el referido testamento y según consta en la escritura de compraventa, se impuso al fiduciario una prohibición expresa de venta de la finca durante un plazo de treinta (30) años, plazo que ha sido cumplido a la fecha de la venta y ello permitió efectuar la escritura de compraventa autorizada por la notaria indicada.

No obstante, el registrador, obviando absolutamente el contenido y significado de la prohibición que ni siquiera menciona en su resolución, ha calificado negativamente la inscripción alegando la “inexistencia de facultades para la venta, al existir sustitución fideicomisaria con obligación de conservar y sin facultad dispositiva”, resultando denegada la inscripción.

Manifestando mi total desacuerdo con tal calificación negativa, interpongo el presente recurso administrativo, que se fundamenta en los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I. Sobre la naturaleza temporal de la prohibición de venta fiduciaria.

En la página 25 de la escritura (...) consta unida la Información Registral que señala expresamente: (...)

“En el testamento de Doña J. E. A., de fecha 29 de abril de 1992, protocolo 1258, autorizado en Elche, por el Notario don Pedro Ángel Navarro Arnal se lega a su esposo don F. U. V. el usufructo universal vitalicio y sin fianza de toda su herencia, con cargo al tercio de libre disposición y el exceso en su cargo [sic] al de mejora, por este orden, sin perjuicio del usufructo legado anteriormente lega a su hijo P. U. E., la finca de ese número y al fallecimiento del legatario, pasará a los sobrinos del mismo y nietos de la testadora llamados J. U. B., F. M. U. B., M. A. U. B., F. J. U. A. y J. A. U. A., a los que como legatarios fideicomisarios les lega a partes iguales la finca de este número. En todo caso la finca legada no se podrá vender, gravar ni enajenar a título oneroso hasta cumplidos treinta años contados desde la fecha del testamento. Para el caso de premoriencia del legatario fiduciario P. U. E., sustituye por los mismos legatarios fideicomisarios, y para el caso de premoriencia de alguno de estos les sustituye por sus respectivos descendientes. Además instituye herederos universales por terceras partes iguales a sus hijos, J., P. y F. J., U. E., con sustitución vulgar en caso de premoriencia por sus respectivos descendientes” (...)

Debemos señalar que, consta textualmente en la nota registral reproducida que “esta finca no se podrá vender gravar ni enajenar a título oneroso hasta transcurridos 30 años contados desde la fecha del testamento, esto es 29/04/92, protocolo 1258, del notario de Elche D. Pedro Ángel Navarro Arnal

Y también se señala en el apartado de “cargas” de la escritura (página. 5), que la finca estaba gravada con la prohibición de vender en 30 años, libre de otras cargas.

Por ello no cabe otra interpretación más que una vez cumplido el plazo de la prohibición expresa de vender impuesta al fiduciario no puede esta extenderse más allá de dicho plazo, teniendo el legatario fiduciario la capacidad de vender tras cumplirse la prohibición, y por tanto disponiendo de plena capacidad dispositiva.

El establecimiento en el legado fiduciario de un plazo concreto de prohibición de venta hasta el transcurso de ese plazo, conlleva, en los términos que consta en la información pública registral, y en una recta interpretación del texto que es muestra de la voluntad de la testadora, la existencia de facultad para la venta fuera de dicho periodo, o lo que es lo mismo, esta facultad para disponer puede deducirse claramente de la interpretación prohibitiva durante un periodo de la disposición testamentaria, lo que no ha sido tenido en cuenta por el Registrador al denegar la inscripción de la compraventa, habiendo omitido en su resolución totalmente la mencionada prohibición que no ha tenido en cuenta ni valorado en modo alguno como si no existiera, lo que debe responder a un involuntario error y por ello estaríamos más bien ante la sustitución fideicomisaria de residuo que mencionan entre otras las resoluciones del 17.09.2003 y 2 de julio de 2020.

¿por qué razón se iba a prohibir por la testadora la venta de la finca por el periodo de 30 años si no es porque se partía de la voluntad de la misma de que pudiera efectuar la venta por el legatario rebasados los 30 años de prohibición?.

La respuesta es que la testadora quería preservar el legado a los fideicomisarios solo para el caso de premoriencia del legatario y en ese periodo de 30 años (como expresamente constan ambas limitaciones), pero transcurridos estos 30 años de prohibición de vender, resulta claro que podía disponer de la finca, como sin duda señala la inscripción “no se podrá vender gravar ni enajenar a título oneroso hasta transcurridos 30 años, pues otra interpretación es sencillamente errónea.

Cabe también señalar desde otra óptica, que el artículo 426.10.4 del Código Civil de Cataluña, normativa aplicable por analogía, establece que la duración máxima del fideicomiso en cuanto persona fiduciaria o jurídica es de 30 años, cuestión que delimita la prohibición a un límite temporal preciso y perentorio.

De conformidad con el citado artículo, y los principios generales del derecho civil aplicables a fideicomisos, las limitaciones para disponer de bienes fideicomitados tienen carácter temporal y terminan una vez cumplido el plazo establecido (30 años en este caso), por consiguiente, el legatario fiduciario recupera la plena facultad para disponer, incluida la venta.

## II. Jurisprudencia ligada al presente supuesto.

La Sentencia n.º 779/2009 de TS, Sala 1.ª, de lo Civil, 10 de diciembre de 2009 señala que la interpretación de los testamentos es tarea atribuida al juzgador de instancia y que solo en los casos en que exista un manifiesto error puede ser revisada en casación. Esta Sentencia cita la n.º 24/1996 de TS, Sala 1.ª, de lo Civil, 30 de enero de 1997 que dice que “es abrumadora la jurisprudencia acerca de que la interpretación de las cláusulas testamentarias es facultad que corresponde al Tribunal de instancia”

La STS 1042/2008, 7 de Noviembre de 2008 establece que “el fideicomiso de residuo aparece contemplado por el legislador dentro de las sustituciones fideicomisarias – aunque se aprecie cierta resistencia a encuadrarlo en ellas en cuanto falte la obligación de conservar bienes por parte del heredero fiduciario– al permitir el artículo 783 del Código Civil que el testador autorice al fiduciario a no devolver al fideicomisario el todo de la herencia, en cuanto dispone, en su segundo párrafo, que ‘el fiduciario estará obligado a entregar la herencia al fideicomisario, sin otras deducciones que las que correspondan por gastos legítimos, créditos y mejoras, salvo el caso en que el testador haya dispuesto otra cosa’. Así, en el fideicomiso de residuo el testador autoriza al instituido en primer lugar para que disponga de los bienes de la herencia, con las limitaciones y para los supuestos que eventualmente pueda haber determinado, y ordena que el resto que quedare en el momento de la restitución –generalmente a la muerte del fiduciario– pase a otras personas a las que llama sucesivamente a la herencia. La condicionalidad de los llamamientos aparece clara en los supuestos, como el ahora contemplado, de fideicomiso si aliquid supererit, pues en tales casos los amplios poderes de disposición conferidos al fiduciario determinan que en el momento en que haya de materializarse la transmisión al heredero fideicomisario pueda o no quedar algo de la herencia del fideicomitente. Lógicamente es el testador el que determina cuáles son las facultades de disposición del fiduciario (primer heredero), entendiéndose que únicamente ha de ser expresa la facultad de disposición ‘mortis causa’ (sentencias de 13 de noviembre 1948, 21 de noviembre 1956 y 2 de diciembre 1966, entre otras) y contemplada con recelo la facultad de disponer ‘inter vivos’ de forma gratuita (sentencia de 22 de julio 1994), que impone una interpretación contraria a ella en caso de duda. También ha de entenderse que la contraprestación adquirida por el fiduciario al enajenar no se entiende que subroga al bien salido del patrimonio, sujeta por tanto a restitución, salvo voluntad contraria del testador (sentencia de 10 de julio 1954) pues en caso contrario se trataría en realidad de una sustitución íntegra en cuanto a su valor económico y no ‘de residuo’.

Es por tanto la voluntad del testador –verdadera ley de la sucesión– la que ha de determinar los derechos de unos y otros herederos, lo que conduce en realidad al problema de la interpretación del propio testamento.

Por otra parte la Sentencia TS 15 de diciembre de 2021 indicó que la función calificadora del Registrador se limita a aspectos formales y no puede sustituir a la valoración jurídica profunda, competencia del juez, debiéndose respetar la voluntad del testador y los actos válidos legalmente cumplidos.”

III. Doctrina y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) ligada al supuesto. Función calificadoradora del Registro y principios de seguridad jurídica.

Las referencias a las resoluciones de la DGSJFP que efectúa el registrador en su resolución son en su gran mayoría válidas para este supuesto pero a sensu contrario de lo que interpreta el citado Registrador, pues como decimos, parte del error señalado omitiendo la trascendencia de los términos de la disposición prohibitiva de la testadora, que ni siquiera menciona como hemos puesto de manifiesto.

Entiende esta parte que en las resoluciones de ese Organismo (y también de la Jurisprudencia señalada) el criterio básico que se establece para la interpretación de las disposiciones testamentarias es la intención del testador según el tenor del mismo testamento (art. 675 del CCivil), si bien cuando la mera lectura del testamento no pone de relieve con toda la claridad deseable (y exigible en buena técnica notarial, si se trata de un testamento otorgado ante notario) cuál es la voluntad del testador, deben emplearse entonces algunas reglas de interpretación con el fin de aclarar esa voluntad.

En cuanto a la aplicación de las normas de interpretación de los contratos, la jurisprudencia ha declarado que éstas se aplicarán como normas complementarias con las adaptaciones derivadas de la especial naturaleza del testamento como negocio unilateral. En este sentido y a favor de nuestra pretensión revocatoria de la calificación del Registrador, hay que destacar las normas contenidas en los arts. 1281 a 1285 que disponen lo siguiente:

Primero, el art. 1281 dispone que si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al tenor literal de sus cláusulas. Si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.

Segundo, el art. 1282 dispone que para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato.

Tercero, el art. 1284 dispone que si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Por último, el art. 1285 dispone que las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

En este sentido también, la resolución de la DGRN de 18 de julio de 2018 y otras como de la [sic] 18 de marzo de 2015, indica que la interpretación de las cláusulas de los testamentos puede resultar dificultosa en múltiples ocasiones pues esas cláusulas pueden ser a veces oscuras, ambiguas, Imprecisas, incompletas, equívocas, excesivamente rígidas o drásticas, de significado dudoso, etc., si bien, como ha recogido la jurisprudencia, la mayor parte de los testamentos se otorgan en forma abierta ante notario y hallándose el testador en condiciones normales de capacidad, por lo que la inteligencia de estas cláusulas no debería suscitar dudas ni problemas aun cuando en numerosas ocasiones son productoras de mucha jurisprudencia.

La Resolución de la DGRN de 17 de enero de 2020 también señala que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad es por tanto la fijación de la voluntad real del testador, esto es, un sentido espiritualista de las disposiciones.

En relación con la función calificadoradora del Registro y los principios de seguridad jurídica debemos señalar, con todo respeto, que el Registro de la Propiedad no debería negar inscripción en este caso por cuestiones que exceden su función formal y documental, especialmente cuando existe plena conformidad con la ley, la voluntad del causante y jurisprudencia consolidada, como se extrae de la información registral y de la calificación jurídica que efectúa el notario que realiza/autoriza la escritura de transmisión de la finca, como aquí ha ocurrido.

La propia DGSJFP en mayo 2025 ha señalado (resolución mayo 2025) que la función calificadoradora del registrador debe atender profundamente a los principios de seguridad

jurídica y respeto a la autonomía testamentaria, limitando su intervención cuando el acto ha sido realizado con arreglo a derecho tras el cumplimiento de un plazo prohibitivo fiduciario, favoreciendo la inscripción y evitando conflictos y perjuicios injustificados a los agentes del tráfico jurídico.”

En suma y por cuanto se ha señalado, la calificación negativa del registrador del documento notarial provoca inseguridad jurídica grave e innecesaria, contrariando los principios rectores en esta materia y debe ser revocada.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2025. En dicho informe manifestaba que dio traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante de la escritura calificada, sin que se haya recibido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 675, 715, 743, 767, 773, 781, 783, 784, 786, 792, 793, 1281 a 1289 y 1648.2.º del Código Civil; 2, 9, 11, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1943, 26 de junio de 1951, 6 de febrero de 1958, 9 de junio de 1962, 18 de diciembre de 1965, 9 de noviembre de 1966, 24 de marzo de 1983, 29 de enero de 1985, 10 de febrero de 1986, 6 de abril y 31 de diciembre de 1992, 30 de enero, 24 de abril y 29 de diciembre de 1997, 23 de junio de 1998, 19 de diciembre de 2006, 7 de noviembre de 2008, 14 de octubre y 27 de mayo de 2009, 13 de mayo de 2010, 20 de julio y 30 de octubre de 2012, 25 de noviembre de 2014 y 29 de septiembre de 2025; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 1925, 17 de octubre de 1928, 8 de febrero de 1957, 20 de septiembre y 5 de octubre de 1966, 27 de marzo de 1981, 5 de junio y 23 y 26 de octubre de 1987, 21 de enero de 1991, 31 de diciembre de 1992, 4 de marzo de 1993, 29 de diciembre de 1997, 26 de noviembre de 1998, 6 de marzo de 2001, 25 de marzo y 17 de septiembre de 2003, 27 de octubre de 2004, 19 de mayo, 22 de junio y 9 y 11 de julio de 2005, 4 y 27 de mayo de 2009, 14 de junio de 2010, 21 de diciembre de 2011, 19 de diciembre de 2013, 10 de abril de 2014, 25 de febrero, 9 y 22 de junio, 16 de julio y 6 de noviembre de 2015, 18 de febrero y 26 de mayo de 2016, 17 de abril de 2017, 24 de enero y 8 de noviembre de 2018 y 19 y 20 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2020, 14 de octubre de 2021, 15 de junio, 14 de julio y 6 de septiembre de 2022, 12, 13 y 15 de diciembre de 2023, 11 de junio, 8 y 29 de julio, 9 de agosto y 17 de septiembre de 2024 y 25 de marzo de 2025.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se vende una finca que adquirió el vendedor por herencia, con base en un testamento por el que su madre le legó dicha finca y dispuso que, al fallecimiento del legatario, pasaría a los sobrinos de éste y nietos de la testadora, llamados doña J., don F. M. y doña M. A. U. B., y don F. J. y doña J. A. U. A., a los que como legatarios fideicomisarios les lega a partes iguales aquella finca. Y se añade, según el asiento registral, que: «En todo caso la finca legada no se podrá vender, gravar ni enajenar a título oneroso hasta cumplidos treinta años contados desde la fecha del testamento. Para el caso de premoriencia del legatario fiduciario P. U. E., sustituye por los mismos legatarios fideicomisarios, y para el caso de premoriencia de alguno de estos les sustituye por sus respectivos descendientes. Además instituye herederos universales por terceras partes iguales a sus hijos, J., P. y F. J., U. E., con sustitución vulgar en caso de premoriencia por sus respectivos descendientes».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, existiendo sustitución fideicomisaria, con obligación de conservar y sin facultad dispositiva, el transmitente carece de facultad para transmitir dicha finca.

El recurrente alega, en síntesis, que el establecimiento en el legado fiduciario de un plazo concreto de prohibición de venta hasta el transcurso de ese plazo, en los términos que constan en la información pública registral, y en una recta interpretación del texto, es muestra de la voluntad de la testadora sobre la existencia de facultad para la venta fuera de dicho periodo, de modo que esa facultad para disponer puede deducirse claramente de la interpretación de la prohibición testamentaria de disponer durante un periodo determinado.

2. Como puso de relieve este Centro Directivo en Resolución de 9 de junio de 2015 (con criterio reiterado en otras citadas en los «Vistos» de la presente como las de 16 de julio de 2015, 19 de diciembre de 2019, 2 de julio de 2020, 23 de noviembre y 12 de diciembre de 2023, 29 de julio de 2024 y 25 de marzo de 2025), no debe sorprender que, habida cuenta de las dificultades que toda definición jurídica comporta (baste recordar que, como afirmara Javoleno en sus «Epistulae» –D.50.17.202–, «omnis definitio in iure civile periculosa est; parum es enim, ut non subverti possit»), el Código Civil ofrezca, más que una definición, una aproximación al concepto de sustituciones fideicomisarias, al referirse a ellas en el artículo 781 descriptivamente respecto de uno de los elementos que es considerado como natural y no esencial de dicha institución jurídica (la obligación de que el heredero «conservar y transmita a un tercero el todo o parte de la herencia»).

Frente a la sustitución fideicomisaria ordinaria, en el denominado fideicomiso de residuo se faculta al primer llamado para disponer de los bienes hereditarios o fideicomitidos, por lo que la posición del fideicomisario queda en términos materiales notoriamente disminuida, siendo especialmente ilustrativas las siguientes afirmaciones contenidas en la Resolución de este Centro Directivo de 17 de septiembre de 2003: «(...) hay un primer llamamiento pleno, total, e ilimitado en vida del beneficiario; el primer llamado es un heredero completo en el tiempo y en las facultades que adquiere, con una sola restricción que operará después de su muerte; la herencia fideicomitida (o el patrimonio fideicomitido ya liquidado, si se aceptó a beneficio de inventario) se integra plenamente en el patrimonio del primer llamado y pasa a responder de las deudas de este como los demás bienes que integran hasta ese momento dicho patrimonio, sin ninguna relación de preferencia entre unos y otros, y esta responsabilidad persiste al fallecimiento de ese primer llamado; el llamamiento al residuo en modo alguno limita en vida las facultades del primer llamado, que es dueño pleno y con plenas facultades de disposición *inter vivos*. Ese llamamiento al residuo lo único que implica es que una vez fallecido el primer llamado y liquidadas sus deudas, los bienes que procedan del fideicomitente, quedan sustraídos a la ley que regulará la sucesión del primer llamado, y seguirán el orden sucesorio predeterminado por el fideicomitente».

El fideicomiso de residuo es una sustitución fideicomisaria con unos rasgos distintivos propios, pues aunque en él se mantiene lo que se suele considerar como esencial a la naturaleza jurídica de toda sustitución fideicomisaria, cual es el llamamiento múltiple, en ella el deber de conservar los bienes fideicomitidos (no esencial sino natural, como ha quedado expuesto), puede adquirir diversas modalizaciones a la vista de las facultades dispositivas, más o menos amplias, que haya conferido el testador. Y tradicionalmente se ha venido considerando que la mayor o menor amplitud de la facultad de disposición concedida al fiduciario da lugar a la aparición del fideicomiso «si aliquid supererit» («si queda algo») y del fideicomiso o «de eo quod supererit» («de lo que deba quedar»).

En el fideicomiso «si aliquid supererit» se exige totalmente al fiduciario del deber de conservación, de tal forma que se concede al mismo la facultad de disposición de los bienes de la herencia, de suerte que el fideicomisario sólo podrá enajenar o gravar aquellos bienes hereditarios de los que el fiduciario, pudiendo disponer, no haya dispuesto. Mediante el fideicomiso «de eo quod supererit» se exige del deber de conservación de los bienes hereditarios al fiduciario únicamente respecto de parte de la

herencia, de modo que el fideicomisario tendrá derecho a todo lo que quede de la parte disponible de la herencia, si quedase alguna parte, y a la íntegra parte de la herencia que por expresa voluntad del testador debía conservarse para entregárselo a aquel.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 2012, atendiendo al desenvolvimiento jurisprudencial de la figura (Sentencias de 13 de diciembre de 1974, 25 de abril de 1983, 22 de julio de 1994 y 29 de diciembre de 1997), describe su caracterización según los siguientes criterios: «A) En primer lugar debe señalarse que el fideicomiso de residuo se integra en la estructura y unidad del fenómeno sucesorio como una proyección de la centralidad y generalidad que presenta la institución de heredero. Quiere decirse con ello, entre otras cosas, que el llamamiento a los herederos fideicomisarios no es condicional, sino cierto desde la muerte del testador; resultando más o menos incierto el caudal o cuantía a heredar, según la modalidad del fideicomiso dispuesto. El fideicomisario, según el “ordo successivus”, o llamamientos a sucesivos herederos como nota común y esencial en toda sustitución, trae directamente causa del fideicomitente o testador, pues el fiduciario, a estos efectos, no transmite derecho sucesorio alguno que no estuviere ya en la esfera hereditaria del fideicomisario (artículo 784 del Código Civil). B) En segundo lugar también debe señalarse que, aunque pueda aceptarse que la obligación de conservar los bienes hereditarios resulte una nota natural y no esencial al instituto, lo es sin detrimento de su valor conceptual y analítico, esto es, respecto de lo incierto del residuo en sí mismo considerado. Quiere decirse con ello, entre otras cosas, que aunque el heredero fiduciario venga autorizado con las más amplias facultades de disposición, ya a título gratuito, o bien mortis causa, no por ello deja de tener sentido conceptual la obligación de conservar en lo posible, y conforme al objeto del fideicomiso, los bienes hereditarios en orden al heredero fideicomisario; todo ello de acuerdo a los parámetros de las exigencias de la buena fe en el ejercicio de los derechos, o de la sanción derivada del abuso del derecho o de su ejercicio fraudulento. De esta forma se comprende mejor el juego conceptual de los artículos 781 y 783 del Código Civil. Así, por ejemplo, dentro de la previsión testamentaria, la facultad de disponer deberá entenderse restrictivamente conforme a la finalidad de conservación que informa al fideicomiso de residuo. En parecidos términos de lógica jurídica los límites, ya testamentarios o generales, al ejercicio de estas facultades de disposición también determinarán la carga de la prueba, según la mayor o menor amplitud de las facultades concedidas. Así, por ejemplo, y dentro siempre de la previsión testamentaria, en los supuestos en que el heredero fiduciario venga autorizado con las más amplias facultades de disposición, la posible impugnación de la transmisión efectuada correrá a cargo del fideicomisario que deberá probar que, fuera del objeto del fideicomiso, el fiduciario vació el contenido del mismo actuando de mala fe o de forma fraudulenta o abusiva (...)».

Según la Sentencia del mismo Tribunal de 7 de noviembre de 2008, «lógicamente es el testador el que determina cuáles son las facultades de disposición del fiduciario (primer heredero), entendiéndose que únicamente ha de ser expresa la facultad de disposición mortis causa (sentencias de 13 de noviembre 1948, 21 de noviembre 1956 y 2 de diciembre 1966, entre otras) y contemplada con recelo la facultad de disponer ínter vivos de forma gratuita (sentencia de 22 julio 1994), que impone una interpretación contraria a ella en caso de duda (...)».

Es de especial interés la Sentencia del Alto Tribunal de 13 de mayo de 2010, pues abordó directamente el alcance de las facultades del fiduciario de residuo. Empieza afirmando que «si bien no es del todo cierto que la sentencia de esta Sala de 22 de julio de 1994 se pronuncie sobre la exclusión de los actos de disposición a título gratuito en caso de no facultarse expresamente al fiduciario, ya que de lo que trata es, en rigor, de la subrogación cuando lo que autoriza la cláusula testamentaria es simplemente a “disponer en vida”, no lo es menos que la misma sentencia sí declara que las facultades del fiduciario “han de interpretarse con criterio restrictivo, especialmente, porque lo normal es la sustitución fideicomisaria con deber de conservar, y aunque la figura del fideicomiso no encaje de manera plena en el marco de las sustituciones comprendidas

en el artículo 781 del Código Civil, ofrece notas comunes con ellas y permite la aplicación, en aspectos concretos, de sus preceptos reguladores”». Y añade, a continuación, que «sí es contundente, en cambio, la sentencia de 12 de febrero de 2002 cuando, en relación con una cláusula sobre los bienes “de que no hubiera dispuesto” la fiduciaria, declara que “en el poder de disposición del fiduciario en el fideicomiso de residuo no se comprenden los actos dispositivos a título gratuito, a no ser que se haya previsto expresamente por el fideicomitente”. Y esta misma doctrina se sigue por la sentencia de 7 de noviembre de 2008 al señalar que únicamente ha de ser expresa la facultad de disposición mortis causa, regla interpretativa que, por otra parte, es la plasmada en el apartado 2 del artículo 426.53 del Código Civil de Cataluña cuando dispone que “la facultad de disponer a título gratuito, que debe establecerse de forma expresa, se entiende que se atribuye para hacerlo solo por actos entre vivos y comprende también la de disponer a título oneroso».

Este criterio es el que ha mantenido este Centro Directivo, al entender que la atribución de la facultad de disponer al fiduciario deberá interpretarse conforme a la finalidad de conservación que informa al fideicomiso de residuo, de modo que tal poder dispositivo se refiere a los actos a título oneroso e «inter vivos», salvo que se extienda expresamente actos a título gratuito o mortis causa, de modo que se exige expresa autorización para el ejercicio de esas facultades en tales términos (vid. Resoluciones de 9 de junio de 2015, 19 de diciembre de 2019, 28 de enero y 2 de julio de 2020, 6 de septiembre de 2022, 23 de noviembre y 12 y 13 de diciembre de 2023, 29 de julio de 2024 y 25 de marzo de 2025, entre otras).

Recientemente, el Tribunal Supremo, en Sentencia número 1327/2025, 29 de septiembre, ha puesto de manifiesto que: «(...) 2. La jurisprudencia de esta Sala ha declarado que si se le autoriza a disponer inter vivos, el fiduciario no está autorizado a disponer a título gratuito, para lo que es preciso que conste que tal facultad le ha sido atribuida, lo que dependerá en cada caso de la interpretación del testamento». Y añade que: «Puesto que se trata de identificar la voluntad del testador, una interpretación sistemática del testamento ha permitido en algún caso entender que las facultades dispositivas del fiduciario autorizado a disponer inter vivos comprendían también los actos a título gratuito. Así, la sentencia 327/2010, de 22 de junio, concluye que el hijo fiduciario estaba facultado para disponer tanto a título oneroso como gratuito en atención a que se le transmitían los bienes que él mismo eligiera para integrar su derecho hereditario “en pleno y absoluto dominio”, sin que se limitara la disposición a los actos a título oneroso, mientras que en el mismo testamento se contenía una disposición a favor de la esposa del testador, también con sustitución fideicomisaria, sin utilizar estos mismos términos (pleno y absoluto dominio) y precisando que la esposa fiduciaria solo podía disponer a título oneroso. Y la sentencia de 13 de marzo de 1989 (...), consideró que no era arbitraria ni ilógica la interpretación según la cual, en el caso, al no recurrir el testador a ninguna reserva o limitación para limitar los actos dispositivos, no había sido su intención excluir de tales facultades las relativas a los actos de disposición gratuita cuando había ordenado en su testamento que un legado del tercio libre como mejora hecho a favor de los seis hijos del testador y “si alguno o algunos de sus hijos falleciere sin descendencia legítima y sin haber dispuesto por actos inter vivos de todos o partes de los bienes”, que estos pasaran a los otros hijos del testador que sobrevivieran (o sus descendientes)».

3. Expresadas las consideraciones precedentes, para resolver la cuestión planteada en el presente recurso debe decidirse si de la interpretación del testamento de la causante resulta o no que ésta ha ejercido la facultad a que alude el artículo 783, párrafo segundo, «in fine», del Código Civil, de modo que, frente a la regla general –según la cual el fiduciario debe conservar y transmitir el bien fideicomitado al fideicomisario–, el legatario fiduciario pueda vender la finca legada objeto del fideicomiso.

En cuanto a la interpretación de las disposiciones testamentarias, cabe recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo, en los términos que a continuación se

expone (vid., por todas, entre las más recientes, las Resoluciones de 14 de octubre de 2021, 15 de junio de 2022, 15 de diciembre de 2023 y 11 de junio, 8 de julio, 9 de agosto y 17 de septiembre de 2024):

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1985 establece que «a diferencia de lo que ocurre en los actos jurídicos “inter vivos”, en los que, al interpretarlos debe tratarse de resolver el posible conflicto de intereses entre el declarante y el destinatario de la declaración, la interpretación de los actos testamentarios, aunque tenga también su punto de partida en las declaraciones del testador su principal finalidad es investigar la voluntad real o al menos probable del testador, en sí misma, pues no cabe imaginar un conflicto entre los sujetos de la relación –causante y herederos– sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de circunstancias claramente apreciables, incluso exteriores al testamento como ya se dijo entre otras, en las sentencias de ocho de julio de mil novecientos cuarenta, seis de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro, tres de junio de mil novecientos cuarenta y siete y se reitera en las de veinte de abril y cinco de junio de mil novecientos sesenta y cinco, en el sentido precisado en las de doce de febrero de mil novecientos sesenta y seis y nueve de junio de mil novecientos setenta y uno, de completar aquel tenor literal, con el lógico, el teleológico y el sistemático». En definitiva, en el núcleo de la interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto al de la interpretación de los contratos. Con todo, el artículo 675 del Código Civil no excluye la posible aplicación de algunos de los preceptos relativos a la interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1281 a 1289 del mismo Código.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, más sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida.

La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. La Sentencia de 5 de octubre de 1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento, que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que, si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria.

Por su parte, la Resolución de esta Dirección General de 26 de mayo de 2016 precisa y delimita algunos principios de interpretación: que ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible

las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias; que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284); que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

Así, en la Sentencia de 6 de febrero de 1958, tras afirmar que se ha de estar a los términos del testamento, indica que las palabras empleadas por el testador no han de entenderse siempre conforme el común sentir de la comunidad en el sector social «en el que se hallaba rodeado el agente» sino «en el propio y peculiar de este al referirse concretamente a sus bienes y derechos». En esta jurisprudencia se trataba de un huerto que consideraba la testadora cuando se refería a él, que incluía la edificación dentro del mismo. En parecido sentido la Sentencia de 24 de marzo de 1983: «aunque el criterio prioritario deba ser el literal, hay que dar a aquellas palabras el significado que proceda en relación con las circunstancias personales y sociales concurrentes».

La Sentencia de 26 de junio de 1951 se fija fundamentalmente en el elemento teleológico, que establece que, en la duda, debe preferirse la interpretación del testamento que le permita surtir efecto. El elemento lógico se destaca en la de 18 de diciembre de 1965. La Sentencia asevera que el tenor del testamento a que se refiere el artículo 675 del Código Civil alude al conjunto de disposiciones útiles para aclarar el sentido de una cláusula dudosa, atendidas las circunstancias que tuvo en cuenta el testador para ordenar su última voluntad.

La combinación armónica de los elementos gramatical, lógico y sistemático luce en la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, más sin establecer entre ellos prelación o categorías».

Pero en la de 9 de junio de 1962 se había forjado la prevalencia de la interpretación espiritualista: se antepone la voluntad del testador a toda expresión errónea o incompleta. En la de 8 de mayo de 1979, no sólo se admite la prueba extrínseca, es decir, en hechos o circunstancias no recogidas en el testamento, sino que conductas posteriores pudieron constituir medios de prueba.

Por último, la elocuente Sentencia de 10 de febrero de 1986, ante la existencia de ambigüedad y consiguiente duda entre la voluntad del testador, su intención y el sentido literal de las palabras, da paso a los elementos lógico, sistemático y finalista, que no se pueden aislar de los otros, ni ser escalonados como categorías o especies distintas de interpretación, de modo que el artículo 675 no pone un orden de prelación sin que se excluya acudir a los medios de prueba extrínsecos, o sea, a circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa índole, «con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo». En este sentido la Sentencia de 6 de abril de 1992, que permite hacer uso «con las debidas precauciones de los llamados medios extrínsecos o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta». En el mismo sentido las de 31 de diciembre de 1992, 30 de enero, 24 de abril y 29 de diciembre de 1997 y 19 de diciembre de 2006.

4. Por aplicación de los referidos criterios interpretativos, debe entenderse que, atendiendo a los medios hermenéuticos que, propiamente, pueden emplearse a efectos del procedimiento registral, en el presente caso no puede concluirse que el hecho de que

se establezca expresamente una prohibición de «vender, gravar ni enajenar a título oneroso» durante treinta años (prohibición que afecta a tanto al fiduciario como a los fideicomisarios aun cuando aquel y estos estuvieran dispuestos a consentir la venta, enajenación o el gravamen a título oneroso y aun cuando el llamamiento en favor de los fideicomisarios se hiciera efectivo antes del transcurso de dicho plazo) comporte una atribución al fiduciario de la facultad dispositiva una vez caducada esa prohibición de disponer.

Por todo ello, el criterio de la registradora debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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 enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.