

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5037 *Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Sariñena a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. J. P. P., en nombre y representación de la sociedad «Casa Salillas, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Sariñena, don José Pedro Gómez Barrio, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de septiembre de 2015 por el notario de Zaragoza, don Esteban Sánchez Sánchez, con número 1.547 de protocolo, se formalizó la venta de la tercera parte indivisa de ocho fincas rústicas por doña M. P. A. C., representada por su tutora, doña M. A. C., a la sociedad «Casa Salillas, SL».

El título de adquisición que se reseñaba era un auto de adjudicación del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Huesca de fecha 21 de diciembre de 2009.

Constaba en dicha escritura que doña M. P. A. C. fue declarada incapaz por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Zaragoza el día 12 de junio de 2012 y doña M. A. C. aceptó el cargo de tutor en virtud de auto de dicho Juzgado el día 21 de septiembre de 2013. Y que la tutora estaba facultada para esta venta por otro auto del mismo Juzgado, de fecha 15 de julio de 2015, que por testimonio se incorporaba a la escritura.

En la misma escritura el notario expresaba lo siguiente:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para la venta a que se refiere la presente escritura pública, según resulta de los documentos auténticos reseñados, que tengo a la vista. Me aseguro de su identidad por sus reseñados documentos que me exhiben y juzgo conformes.»

Se añadía en dicho título que, en virtud de escritura otorgada ante el mismo notario, don Esteban Sánchez Sánchez, el día 25 de mayo de 2015, con el número 842 de protocolo, se procedió por parte de las dos restantes copropietarias (doña A. A. C. y doña M. A. C.) a la enajenación de sus participaciones indivisas de las mismas fincas rústicas descritas.

II

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

«Notario: Esteban Sánchez Sánchez de Zaragoza.
Protocolo: 1547/2015.
Documento: Compraventa.
Fecha escritura: 29 de septiembre de 2015.»

Calificado el documento arriba reseñado, que ha sido presentado por Vd. el día 18 de septiembre pasado, con el asiento 1260 del Diario 56, se observa que es necesaria, para su inscripción, la presentación del/los documento/s que a continuación se indica:

- Certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción de la tutela de doña M. P. A. C. y de la aceptación del cargo de tutora a favor de su hermana doña M. A. C. (artículos 300 del Código Civil, 4 de la Ley del Registro Civil y 283 de su Reglamento).
- Testimonio del auto de adjudicación a favor de las hermanas A. C., dictado por el Juzgado de la Instancia n.º 2 de Huesca el 21 de diciembre de 2009, que constituye título previo de la escritura presentada (artículos 20 y concordantes de la Ley Hipotecaria).
- Copia de la escritura de compraventa autorizada por el notario de Zaragoza don Esteban Sánchez Sánchez el 25 de mayo de 2015, que constituye título previo de la escritura presentada respecto de 2/3 partes indivisas de las fincas vendidas (artículos 20 y concordantes de la Ley Hipotecaria).

Dicho/s documento/s deberá/n presentarse en el plazo más breve posible y, en cualquier caso, dentro de los sesenta días hábiles siguientes a la fecha de notificación de la presente calificación, durante cuyo plazo queda prorrogado el asiento de presentación arriba reseñado (artículo 323 de la Ley Hipotecaria), pudiéndose solicitar en dicho plazo la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la misma Ley.

Contra esta calificación podrá (...)

Sariñena, 27 de septiembre de 2023.–El Registrador interino (firma ilegible), Fdo: José Pedro Gómez Barrio.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. P. P., en nombre y representación de la sociedad «Casa Salillas, SL», interpuso recurso el día 21 de noviembre de 2023 por escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. (...).

Tercero. Que mediante el presente escrito se interpone recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio a la inscripción de las fincas referenciadas.

A. Primer documento: Certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción de la tutela de doña M. P. A. C. y de la aceptación del cargo de tutora a favor de su hermana doña M. A. C.

La certificación del Registro Civil que tiene como objeto dar fe de la declaración de incapacidad de doña M. P. A. C. se trata de un documento gozan de especial protección y sujeto a una publicidad restringida.

En este sentido, los artículos 15 y 80 de la LRC recogen el principio de publicidad y los medios de publicidad del Registro Civil, respectivamente, de los cuales se desprende que quedan exceptuados del régimen general de publicidad los datos especialmente protegidos a los que se refieren los artículos 83 y 84 de la citada ley.

Así, el artículo 83 de la LRC establece que, “a efectos de la presente ley, se considerarán datos especialmente protegidos:

- a) La filiación adoptiva y la desconocida.
- b) La discapacidad y las medidas de apoyo.
- c) Los cambios de apellido autorizados por ser víctima de violencia de género o su descendiente, así como otros cambios de identidad legalmente autorizados.
- d) La rectificación del sexo.
- e) Las causas de privación o suspensión de la patria potestad.
- f) El matrimonio secreto.

2. Estarán sometidos al mismo régimen de protección los documentos archivados por contener los extremos citados en el apartado anterior o que estén incorporados a expedientes que tengan carácter reservado.

3. Los asientos que contengan información relativa a los datos relacionados en el apartado anterior serán efectuados del modo que reglamentariamente se determine con el fin de que, salvo el propio inscrito, solo se pueda acceder a ellos con la autorización expresada en el artículo siguiente.”

Seguidamente, en el artículo 84 de la LRC relativo al acceso de los asientos citados anteriormente dispone que:

“Sólo el inscrito o sus representantes legales, quien ejerza el apoyo y que esté expresamente autorizado. el apoderado preventivo general o el curador en el caso de una persona con discapacidad podrán acceder o autorizar a terceras personas la publicidad de los asientos que contengan datos especialmente protegidos en los términos que reglamentariamente se establezcan. Las Administraciones Públicas y los funcionarios públicos podrán acceder a los datos especialmente protegidos del apartado 1.b) del artículo 83 cuando en el ejercicio de sus funciones deban verificar la existencia o el contenido de medidas de apoyo.”

Por todo lo anterior, se puede concluir que la obtención de la certificación del Registro Civil de la tutela de doña M. P. A. C. tiene una transcendencia personalísima, estando solamente habilitado para su acceso el propio interesado, sus representantes legales y las personas a las que estos autoricen.

En el presente caso se debe tener en cuenta que han transcurrido más de ocho años desde la celebración del contrato de compraventa y, por ello, esta parte no tiene ningún contacto con la parte vendedora ni tiene la posibilidad de dar con la misma, conllevando esta situación a la imposibilidad e indefensión de obtener la autorización a la que se alude en el citado artículo 84 de la LRC.

Por ende, el ahora recurrente no cumple con ninguna de las exigencias que legalmente se establecen para acceder al citado asiento, siendo esta situación perjudicial y lesiva para el mismo debido a que se encuentra en la imposibilidad de inscribir las fincas en el Registro de la Propiedad.

A mayor abundamiento, esta parte entiende, y así también lo establece el Notario, que en la escritura pública de compraventa queda suficientemente acreditada la representación que ostenta doña M. A. C. en nombre de su hermana doña M. P. A. C. para intervenir en el acto público de compraventa, ya que se adjunta en la misma escritura el Auto del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Zaragoza de fecha 15 de julio de 2015, en el que en su parte dispositiva se establece literalmente que: “se concede autorización judicial a doña M. A. C. en su condición de tutora de su hermana doña M. P. A. C. para proceder a la venta de los inmuebles que se describen en el Hecho de esta resolución y que se dan aquí por reproducidos, de la tercer [sic] parte indivisa propiedad de doña M. P., debiendo acreditarse en la próxima rendición anual de cuentas que el impone obtenido, se aplica en beneficio del incapaz”.

B. Testimonio del auto de adjudicación a favor de las hermanas A. C., dictado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Huesca el 21 de diciembre de 2009, que constituye título previo de la escritura presentada.

En relación a la petición de aportar el Auto de adjudicación a favor de las hermanas A. C., y siguiendo el rigor literal del artículo 141 de la LEC, el cual establece que “Las personas que acrediten un interés legítimo podrán acceder a los libros, archivos y registros judiciales que no tengan carácter reservado y obtener, a su costa, testimonio o certificación de los extremos que indiquen”, esta parte infiere en que no puede tener acceso al citado, ya que la misma no se considera como un tercero interesado en el procedimiento en cuestión. Siendo a mayor abundamiento, que el mismo se encuentra archivado desde hace más de 10 años. Por lo que, nuevamente, esta parte se ve

impedida a poder obtener esta documentación judicial tanto por el tenor temporal como por el tenor personal.

Es más, esta parte entiende que queda suficientemente acreditado dicho Auto de adjudicación en el Auto del Juzgado de Primera Instancia número 13 de Zaragoza de fecha 15 de julio de 2015 que se aporta junto con la escritura de compraventa, en el que tras describirse las citadas fincas se fija "Les pertenece el pleno dominio por iguales terceras partes indivisas según Auto del Adjudicación del juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Huesca de fecha 21 de diciembre de dos mil nueve".

C. Copia de la escritura de compraventa autorizada por el notario de Zaragoza don Esteban Sánchez Sánchez el 25 de mayo de 2015, que constituye título previo de la escritura presentada respecto de 2/3 partes indivisas de las fincas vendidas.

En atención a la aportación de la escritura de compraventa autorizada por el Notario de Zaragoza Don Esteban Sánchez Sánchez el 25 de mayo de 2015, si tenemos en cuenta que la citada escritura de compraventa fue realizada por el mismo Notario, Don Esteban Sanchez Sanchez, y que posteriormente se realizó la consecuyente escritura de compraventa en fecha 29 de septiembre de 2015 ante el mismo Notario, es decir cuatro meses después, consideramos que la inserción la escritura de 25 de mayo de 2015 no resulta preceptiva.»

IV

Notificada la interposición del recurso al notario don Esteban Sánchez Sánchez, como autorizante de la escritura calificada, éste presentó, el día 23 de noviembre de 2023, escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Que en virtud de escritura pública autorizada por el notario infrascrito en fecha 29 de septiembre de 2015, doña M. P. A. C. transmitió las participaciones indivisas de las cuales era titular en ocho fincas rústicas a la mercantil Casa Salillas, SL.

Segundo. Que compareció como tutor y representante legal de la vendedora su hermana, doña M. A. C. De la reseña de su intervención se transcriben los siguientes particulares: "Fue declarada incapaz en virtud de Sentencia del Juzgado de Primera Instancia número trece de fecha doce de junio de dos mil doce y aceptado el cargo de tutor en virtud de Auto del Juzgado de Primera Instancia número trece de fecha veintiuno de septiembre de dos mil trece. Y se halla facultada para este acto en virtud de Auto del Juzgado de Primera Instancia número trece de los de Zaragoza de fecha quince de julio de dos mil quince, cuyo testimonio he tenido a la vista y que incorporo por fotocopia a la presente. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, hago constar que, a mi juicio, son suficientes las facultades representativas que me han sido acreditadas para la venta a que se refiere la presente escritura pública, según resulta de los documentos auténticos reseñados, que tengo a la vista".

Tercero. Que en su calificación el Registrador observa que es necesaria para la inscripción del título presentado la "certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción de la tutela de doña M. P. A. C. y de la aceptación del cargo de tutora a favor de su hermana doña M. A. C.", así como los títulos previos.

Cuarto. Que han quedado cumplidos los requisitos que se exigen en los artículos 98 de la Ley 24/2001 y 166 del Reglamento Notarial en la interpretación que tanto la Dirección General como el Tribunal Supremo hacen de ellos, pues el notario tuvo a la vista testimonio de la resolución judicial de modificación de la capacidad y del nombramiento de tutor, así como de la relativa a la autorización de la venta, y sobre ello realizó el juicio de suficiencia para la compraventa que se documentaba.

El apartado primero del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, establece: "En los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderados, el Notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento autentico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son

suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera". El apartado segundo del mismo artículo 98 dispone: "La reseña por el Notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo responsabilidad del Notario. El Registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el Registrador pueda solicitar que se le transcriba o acompañe el documento del que nace la representación". Por su parte, el artículo 166 del Reglamento Notarial, dispone: "En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación".

De la interpretación de la referida norma legal por el Tribunal Supremo (Sentencias de 23 de septiembre de 2011 y 20 y 22 de noviembre de 2018) y de la doctrina expresada por la Dirección General en numerosas Resoluciones cabe extraer un criterio ya asentado y pacífico respecto del alcance de la calificación registral del juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas de los otorgantes. Conforme a ese criterio, para entender válidamente cumplidos los requisitos contemplados en el mencionado artículo 98 en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el notario deberá hacer constar en el título que autoriza, no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación. De acuerdo con la misma doctrina citada, el registrador deberá calificar, de un lado, la existencia y regularidad de la reseña identificativa del documento del que nace la representación y, de otro, la existencia del juicio de suficiencia expreso y concreto en relación con el acto o negocio jurídico documentado y las facultades ejercitadas, así como la congruencia del juicio que hace el notario del acto o negocio jurídico documentado y el contenido del mismo título. Dicho de otro modo, deberá calificar que se ha practicado la reseña de modo adecuado y que se ha incorporado un juicio de suficiencia de las facultades del representante, siendo el contenido de éste congruente con el acto o negocio jurídico documentado.

Respecto a la previa autorización judicial del acto dispositivo, la misma se ha producido y se ha deducido testimonio por fotocopia para su incorporación a la escritura. Aunque conforme a la doctrina de nuestro Centro Directivo, habría sido suficiente la constatación de dicho documento judicial con valor de testimonio en relación, con eficacia análoga a la del testimonio literal (vid. Resolución DGSJyFP de 1 de junio de 2021).

Es trasladable al caso la doctrina que se contiene en las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2018 y 22 de noviembre de 2018, de modo que la calificación registral debe limitarse a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le

encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas y del complemento de las mismas de requerirse alguna autorización o habilitación adicional; y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado, a efectos de que eso, y sólo eso, pueda ser objeto de calificación.»

V

Mediante escrito, de fecha 30 de noviembre de 2023, el registrador de la Propiedad titular de Sariñena, don Eduardo de Paz Muncharaz, elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que revocaba el tercero de los defectos expresados en la calificación, relativo a la necesidad de presentar copia de la escritura otorgada el día 25 de mayo de 2015 ante el mismo notario de Zaragoza, don Esteban Sánchez Sánchez, con el número 842 de protocolo, por la que se procedió por parte de las dos restantes copropietarias (doña A. A. C. y doña M. A. C.) a la enajenación de sus participaciones indivisas de las mismas fincas rústicas descritas; y ello porque, según afirmaba el registrador, esa escritura no era título previo al ahora calificado y su presentación era ajena a este recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 282 y 300 del Código Civil; 2, 4, 17, 19, 72, 73, 80, 83 y 84 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 1, 3, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 45, 46 y 47 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 283 del Decreto de 14 de noviembre de 1958 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley del Registro Civil; las Sentencias de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 23 de septiembre de 2011, 20 y 22 de noviembre de 2018 y 1 de junio de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 1984, 6 de noviembre de 2002, 18 de octubre de 2006, 30 de noviembre de 2013, 10 de enero y 28 de octubre de 2014, 10 de abril de 2017 y 17 de septiembre de 2018, y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020, 1 de junio y 6 de octubre de 2021 y 3 de enero, 4 de julio, 5 de septiembre y 31 de octubre de 2023.

1. Mediante la escritura cuya calificación ha sido impugnada, otorgada el día 29 de septiembre de 2015, se formalizó la venta de la tercera parte indivisa de ocho fincas rústicas por doña M. P. A. C., representada por su tutora, doña M. A. C., a la sociedad «Casa Salillas, SL».

El título de adquisición que se reseña es un auto de adjudicación del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Huesca de 21 de diciembre de 2009.

Consta en dicha escritura que la vendedora fue declarada incapaz por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 13 de Zaragoza el día 12 de junio de 2012, y la tutora aceptó el cargo en virtud del auto de dicho Juzgado de fecha 21 de septiembre de 2013.

Se añade que la tutora está facultada para la venta por otro auto del mismo Juzgado de fecha 15 de julio de 2015, que por testimonio se incorpora a la escritura.

Habiendo revocado el registrador el tercero de los dos defectos invocados en su calificación, debe decidirse únicamente sobre los dos restantes: a) es necesaria la presentación de certificación del Registro Civil acreditativa de la inscripción de la tutela y de la aceptación del cargo de tutora (artículos 300 del Código Civil, 4 de la Ley del Registro Civil y 283 de su Reglamento), y b) debe presentarse testimonio del auto de adjudicación a favor de la vendedora y sus hermanas, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Huesca el día 21 de diciembre de 2009, que constituye título previo de la escritura presentada (artículos 20 y concordantes de la Ley Hipotecaria).

2. En cuanto al primero de los defectos objeto de impugnación, tal y como afirmó este Centro Directivo en su Resolución de 28 de octubre de 2014, confirmada por otras

de fecha posterior (vid Resoluciones citadas en los «Vistos»), a propósito de una persona con discapacidad que comparece con su tutor a efectos de complementar su capacidad, la cuestión planteada fue abordada en Resolución de 6 de noviembre de 2002 (que cita como precedente la de 14 de mayo de 1984), entendiéndose entonces que «si bien es cierto que el Registro Civil constituye la prueba de los hechos inscritos, el artículo 2 de la Ley del Registro Civil necesita acudir a otros medios de prueba distintos del Registro si previa o simultáneamente se ha promovido la inscripción omitida, y así ocurre en este caso en el que en los Autos de nombramiento de tutor se ordena enviar exhorto a los Registros Civiles respectivos para la constancia en los mismos de los respectivos nombramientos, con lo que se cumple lo que este Centro Directivo ha exigido en casos análogos».

Ahora bien, no es menos cierto que el criterio interpretativo reflejado en dicha Resolución ha sido matizado por la doctrina posterior de este Centro Directivo en relación con la prueba del estado civil de las personas que otorguen actos o contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, que parte del criterio general de la necesidad de que las distintas circunstancias y hechos relativos al estado civil de las personas, cuando afectan a la titularidad de los derechos inscritos o a la legitimación de los otorgantes, por afectar a la validez del acto o contrato en que intervienen, deben ser acreditados mediante certificación de su inscripción en el Registro Civil, criterio que, según dicha doctrina, aparece reforzado, además, en casos como el presente en que dicha inscripción en el Registro Civil no sólo tiene efectos probatorios y de legitimación, sino también de oponibilidad frente a terceros.

En efecto, el artículo 300 del Código Civil establece que: «Las resoluciones judiciales y los documentos públicos notariales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a personas con discapacidad habrán de inscribirse en el Registro Civil». Y el apartado 2 del artículo 19 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil, establece que: «En los casos legalmente previstos, los hechos y actos inscribibles conforme a las prescripciones de esta Ley serán oponibles a terceros desde que accedan al Registro Civil» (vid., asimismo, artículos 72 y 73 de esta misma ley).

Según la referida doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 18 de octubre de 2006, 28 de octubre de 2014, 26 de octubre de 2021 y 3 de enero y 5 de septiembre de 2023), en tales casos no se trata sólo de probar las resoluciones judiciales sobre los cargos tutelares y medidas de apoyo a la persona con discapacidad, sino que, en tanto no tenga lugar su inscripción en el Registro Civil, no son oponibles frente a terceros, por lo que no deberá accederse a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos o contratos otorgados en nombre de la persona con discapacidad por el representante –o por el afectado por discapacidad con asistencia del curador– sin aquella previa inscripción en el Registro Civil, ya que en caso contrario existe el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la medida de apoyo derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad del Registro de la Propiedad en caso de que se inscriba la venta otorgada por el representante legal de la persona con discapacidad (o por ésta con capacidad complementada por aquél) si el nombramiento del representante o del curador asistencial –por el motivo que sea– no llegara a inscribirse en el Registro Civil.

No obstante, esta Dirección General recientemente (en Resolución de 31 de octubre de 2023) ha estimado necesario superar este último criterio y volver al inicialmente sostenido en resoluciones como las de 14 de mayo de 1984 y 6 de noviembre de 2002, antes citadas, de modo que, para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de escrituras otorgadas por el representante de la persona afectada por discapacidad –o por éste con asistencia del curador–, será suficiente la diligencia por la que se ordena remitir exhorto al Registro Civil para la inscripción del auto sobre la medida de apoyo adoptada.

En este sentido debe tenerse en cuenta: a) que la inscripción de la resolución sobre medidas de apoyo y la del cargo de curador no es constitutiva de los hechos inscritos

sino que –aparte su oponibilidad– tiene simplemente efectos probatorios y de legitimación, de modo que tal efecto probatorio no es excluyente, pues según el mismo artículo 17 de la Ley de Registro Civil, «en los casos de falta de inscripción o en los que no fuera posible certificar del asiento, se admitirán otros medios de prueba», siendo en el primer caso «requisito indispensable para su admisión la acreditación de que previa o simultáneamente se ha instado la inscripción omitida o la reconstrucción del asiento, y no su mera solicitud»; b) que las resoluciones judiciales sobre medidas de apoyo y sobre el cargo de curador son documentos públicos que constituyen medio de prueba suficiente para acreditar los hechos a que se refieren y su inscripción sólo producen el despliegue de los principios de publicidad y legitimación registral de forma que pueda oponerse el hecho inscrito a quien no conoce el título, pero conociéndolo no puede negarse su eficacia probatoria, y c) que, especialmente en casos de dilación de la inscripción en el Registro Civil por causas ajenas a la voluntad del interesado, ese deseo de conjurar el riesgo de que se produzca una colisión entre la inoponibilidad de la medida de apoyo derivada de su falta de inscripción en el Registro Civil y la oponibilidad de la inscripción de la adquisición de que se trata en el Registro de la Propiedad, no debe prevalecer sobre la necesidad de agilizar y simplificar el tráfico en la medida en que queden debidamente salvaguardados los intereses de las personas afectadas por las medidas de apoyo.

En el presente caso no consta ni se reseña el hecho de haberse remitido al Registro Civil las correspondientes resoluciones judiciales relativas al nombramiento de tutora y la aceptación del cargo. No obstante, debe tenerse en cuenta que se incorpora a la escritura calificada testimonio del auto judicial de autorización a la tutora para proceder a la venta formalizada; y no puede negarse a tal documento el carácter de auténtico. Por ello, al constar en la escritura calificada el acto de control previo por parte de la autoridad judicial mediante una resolución cuyo contenido no deja lugar a dudas y ha cumplido la función de control de determinadas facultades que, en tanto que representante legal, competen a la tutora, debe concluirse que la registradora cuenta con todos los elementos precisos para calificar la autorización judicial (razón de ser del citado expediente de jurisdicción voluntaria) que constituye medio de prueba suficiente de la medida de apoyo y sobre el referido cargo y da soporte al acto dispositivo (el objeto de la inscripción) realizado por la tutora en nombre de su representada.

Y es que, aun no referida la problemática que respecto del defecto analizado subyace en el presente recurso a una cuestión estricta de representación y juicio de las facultades representativas, no es menos cierto que es perfectamente trasladable al caso la doctrina que se contiene en las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 y 22 de noviembre de 2018 citadas por en sus alegaciones por el notario autorizante de la escritura (a las que puede añadirse la Sentencia número 378/2021, de 1 de junio); de modo que la calificación registral, en un caso como éste, se limitaría a revisar que el título autorizado contenga los elementos que permitan corroborar que el notario ha ejercido el control que la ley le encomienda respecto la validez y vigencia de las facultades representativas y del complemento de las mismas de requerirse alguna autorización o habilitación adicional (la cual habrá de reseñarse de forma suficiente y rigurosa); y que su juicio de suficiencia sea congruente con el negocio y así se exprese en el título presentado.

Por ello, el defecto no puede ser confirmado.

3. En relación con el segundo de los defectos objeto de impugnación, relativo a la necesidad de aportar el título previo de adquisición de las fincas por la vendedora (testimonio del auto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Huesca el día 21 de diciembre de 2009), como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, las Resoluciones de 10 de abril de 2017, 21 de febrero de 2020 y 4 de julio de 2023) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro

de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la vendedora, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presente el título que acredite la previa transmisión efectuada en favor de aquélla, circunstancia de la que advierte el notario autorizante en la escritura calificada. Por tanto, el defecto no puede ser más que confirmado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, en cuanto al primero de los defectos objeto de impugnación, y desestimarlos respecto del segundo de los defectos expresados en 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, 15 de febrero de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.