

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

7187 *Resolución de 20 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de constitución de usufructo.*

En el recurso interpuesto por don F. M. N., en nombre y representación de la sociedad «Gloriamundi Producciones, SLU», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 4, don Francisco Javier Gómez Gené, por la que se deniega la inscripción de una escritura de constitución de usufructo.

Hechos

I

Mediante escritura de constitución de usufructo autorizada el día 20 de octubre de 2022 por la notaria de Madrid, doña Ana Fernández-Tresguerres García, la asociación sin ánimo de lucro «Cáritas Europa» transmitía sobre una finca registral el derecho de usufructo a favor de la entidad «Gloriamundi Producciones, SLU», gravada con la siguiente prohibición de disponer «se instituye heredera universal a la entidad 'Cáritas Europa' (...) con la obligación inexcusable de no vender dichos bienes y derechos y entregar la administración de los mismos a Cáritas de cada una de las ciudades en que se encuentren los mismo, para que sean invertidos los beneficios en becas para postuniversitarios, para estudios superiores en España o en el extranjero. El importe de estas becas se devolverá (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento n.º 123 del Diario 119.

Interesado: Gloriamundi Producciones SLU.

Presentante: A. F. G.

Notario autorizante: Ana Fernández-Tresguerres García.

N.º protocolo: 2.852 del año 2022.

Hechos:

Primero: Con fecha 20 de octubre de 2022 se otorga escritura de “Constitución de Usufructo” a favor de la sociedad arriba referenciada.

Escritura que fue presentada telemáticamente, aportándose copia papel en la que se acredita el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria, el 15 de noviembre de 2022.

Segundo: Con fecha 5 de diciembre de 2022 fue objeto de calificación negativa. La cual fue debidamente notificada con la misma fecha sin que se presentara recurso a alegación alguna.

En documento presentado es idéntico al anteriormente calificado, sin que hay sido subsanados los defectos que motivaron la nota de calificación.

Tercero: En la citada escritura la asociación “Cáritas Europa” transmite a favor de la sociedad “Gloriamundi Producciones SLU” el derecho de usufructo sobre la finca registral 21.015 de la sección 2.ª de este registro de la propiedad.

Deben tenerse en cuentas las siguientes manifestaciones o pactos contenidos en la escritura.

a) Se recoge (Cláusula Segunda) la condición de no vender los bienes, prohibición de disponer en suma, impuesta por el causante en la herencia en cuya virtud adquirió la finca la asociación hoy transmitente.

b) La asociación titular de la finca manifiesta que “el objeto social y forma de organización de la asociación le impiden encargarse de la gestión de los inmuebles”. (Cláusula Segunda).

c) La entidad designada para administrar los bienes (Cáritas Diocesana Madrid) renuncia a las facultades de administración (Cláusula Tercera). Declarando, en carta que se incorpora, que “no resulta viable para Cáritas Diocesana de Madrid dar cumplimiento tanto a la administración de los bienes como al destino requerido de préstamos para la formación de postuniversitarios, declinando por tanto dicho encargo del testador”.

d) La transmisión se hace a título oneroso por precio de 25.000 euros al año (Cláusula Cuarta), y se pacta un plazo de 30 años (Cláusula Sexta).

e) Se prevé la remodelación de la finca, dividiéndola en tres viviendas para alquilar, así como una eventual transmisión del usufructo a Don P. E. B., con quien se comprometen a negociar las condiciones de la transmisión del usufructo en su caso.

Cuarto: La finca está sujeta a la siguiente limitación de disponer: “se instituye heredera universal a la entidad Caritas Europa,... con la obligación inexcusable de no vender dichos bienes y derechos y entregar la administración de los mismos a Cáritas de cada una de las ciudades en que se encuentren los mismo, para que sean invertidos los beneficios en becas para postuniversitarios, para estudios superiores en España o en el extranjero. El importe de estas becas se devolverá...”.

Y en el acta de inscripción se dice que se inscribe “con la prohibición de disponer y la sustitución fideicomisaria...”.

La finca se halla también sujeta a una sustitución fideicomisaria a favor de la entidad de la Iglesia Católica que la suceda, en su defecto Cruz Roja Español, Cruz Roja Internacional, Manos Unidas y por último Médicos sin Fronteras.

No consta, en la inscripción de herencia a favor de Cáritas Europa, advertencia o salvedad alguna en relación con lo que se manifiesta en el título que hoy es objeto de calificación.

Fundamentos de Derecho:

Primero: Antes de entrar en el fondo debe reseñarse que los interesados se aquietaron ante la primera calificación. Si bien es cierto que cabe una nueva presentación del documento una vez caducado el primitivo asiento, hay que entender que la nueva presentación debe serlo a los efectos de inscribir el documento, esto es, subsanando los defectos puestos de manifiesto con anterioridad y ante los que se aquietaron los interesados.

Podría aquí aplicarse la doctrina que se extrae del artículo 323 de la Ley Hipotecaria y dar por calificado el documento, una vez que este es idéntico al que fue objeto de calificación. Ello no obstante se califica de nuevo, ampliando los argumentos de la anterior nota.

Segundo: La finca está sujeta, como resulta del acta de inscripción que se ha transcrito parcialmente en el Hecho Cuarto, a una prohibición de disponer.

Inscrita en el Registro dicha prohibición, el asiento se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales, debiendo considerarse como válida y eficaz hasta tanto desaparezca la prohibición o declaren aquéllos su nulidad, de conformidad con el artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 15 de junio de 1884, 30 de junio

de 1898, 14 de octubre de 1932 y 5 de septiembre de 1974, sin que el Registrador calificador tenga facultad de discutir la validez de la prohibición inscrita y sin poder prescindir de su contenido al calificar nuevos títulos de transferencia, según lo indicado por la Dirección General en diversas resoluciones desde la de 18 de noviembre de 1876.

La voluntad del causante, aceptada por la heredera Cáritas Europa, era que las rentas o beneficios de la finca fueran destinados a becas y se gestionara en la forma por él indicada. Cáritas Europa pudo no aceptar la herencia, en cuyo caso hubiera entrado en juego la sustitución establecida por el causante, habida cuenta de que la sustitución fideicomisaria implica la vulgar.

Pero no se hizo así, y ahora se pretende actuar en contra de lo impuesto por el testador –vulnerando una prohibición de disponer inscrita– alegando una imposibilidad de gestión que, de existir, ya era conocida con anterioridad. Imposibilidad que no impidió aceptar la herencia y adquirir el bien. Bien pudo Cáritas Europa, y no lo hizo, renunciar dadas las dificultades de gestionar el bien que hoy se manifiestan, y dejar que fuera otra entidad quien sí cumpliera la voluntad del causante. Pero se prefirió adquirir la finca aún a sabiendas de que no se iba a cumplir la voluntad del causante.

Tercero: Estamos ante una prohibición de disponer. La finca –como tampoco el usufructo o la nuda propiedad–, no puede venderse, sino que debe ser gestionada en forma que permita dar cumplimiento a la voluntad del causante. La transmisión del usufructo, con las facultades que se relacionan y la previsión de división, etc., es una flagrante contravención de la prohibición de disponer inscrita.

El negocio jurídico que se presenta a inscripción atenta contra la voluntad del testador pues es una transmisión del derecho de usufructo a favor de una sociedad, previéndose también la ulterior transmisión a un tercero, así como la remodelación total de la finca convirtiéndola en algo bien distinto a lo que es en la actualidad. En suma, se trata de un complejo y elaborado proceso jurídico para desvirtuar absolutamente las previsiones del testador que se concretan en la prohibición de disponer que se pretende eludir a través del reseñado proceso. Frente a ello, hay que recordar que ya desde la Resolución de la DGRN de 8 de octubre de 1902, ha manifestado en diversas ocasiones la actual DGSJFP que debe cumplirse inexcusablemente la voluntad del testador que ha impuesto la prohibición de disponer.

Como ya dijera la Resolución de 22 de junio de 1943: “si bien las prescripciones fundamentales del régimen hipotecario son refractarias a las prohibiciones de disponer (...) corresponden por otra parte las limitaciones impuestas en testamento, de un modo tan íntimo a (...), y a la previsión de los testadores, que han sido admitidas por nuestra legislación y reconocidas por este Centro Directivo”.

No hay cautela o garantía alguna de que efectivamente se cumpla la voluntad del causante. Pues de ser cierta la voluntad de cumplirla no se entiende porque no se ha concertado un arrendamiento.

Cuarto: En suma, estamos ante una transmisión del usufructo de un bien contrariando una prohibición de disponer impuesta en testamento y aceptada por la hoy transmitente. La cual, como ya dijera la Resolución de 28 de agosto de 1907: “por el mero hecho de haber prestado (...) su acatamiento y subordinación más absoluta a la indicada voluntad en la escritura de partición, quedó obligada a no enajenarla”. Idea que se refleja también en la resolución de 28 de marzo de 1944.

Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho,
He resuelto:

Denegar la inscripción del documento presentado.

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

Madrid, a fecha de firma Francisco Javier Gómez Jené. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco Javier Gómez Jené, registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 4 a día veintisiete de noviembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. M. N., en nombre y representación de la sociedad «Gloriamundi Producciones, SLU», interpuso recurso el día 29 de diciembre de 2023 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primero.—La constitución del derecho de usufructo sobre la finca no contraviene la disposición testamentaria relativa a la “prohibición de vender”. La calificación negativa parte de un error de derecho que afecta de pleno a su ratio *decidendi*.

Al hilo de lo previamente expuesto, la calificación negativa emitida por el registrador se basa fundamentalmente en considerar que la constitución del usufructo contraviene la prohibición de vender que se establece en el testamento,

Comenzando por el final de la resolución (i.e. fundamentos segundo a cuarto de la nota de calificación negativa), el registrador concluye, sin ninguna premisa ni fundamento, que la disposición testamentaria consistente en la “prohibición de vender” debe ser entendida como una genérica “prohibición de disponer”:

“Tercero [sic]: Estamos ante una prohibición de disponer. La finca —como tampoco el usufructo o la nuda propiedad—, no puede venderse, sino que debe ser gestionada en forma que permita dar cumplimiento a la voluntad del causante (...).

Cuarto: En suma, estamos ante una transmisión del usufructo de un bien contrariando una prohibición de disponer impuesta en testamento y aceptada por la hoy transmitente.”

Con el debido respeto, no estamos ante una genérica prohibición de disponer, como indica la nota, sino ante una prohibición específica de vender. De vender la finca, se entiende, aunque en el fundamento tercero parece que hace alusión a que tampoco puede venderse el usufructo o la nuda propiedad, que es algo no contempla la escritura presentada.

Conforme tiene pacíficamente sentado este Centro Directivo, el principio de libertad de tráfico, con amparo en el artículo 348 del Código Civil (en adelante, el “CC”), exige que las restricciones legítimamente impuestas a la propiedad —y, en consecuencia, a su facultad dispositiva— sean interpretadas de forma restrictiva sin menoscabo de los intereses que las justifican.

Este mismo criterio de interpretación restrictiva se ha venido sosteniendo por parte de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, que la justifica en el hecho de que tales prohibiciones suponen un límite a las más normales y generalizadas facultades del dominio, esto es, el *ius disponendi* (Vid. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de fechas 13 de diciembre de 1991, Rec. 727/1990; 28 de junio de 2013, núm. 6333/2013, Rec. 521/2011; 15 de enero de 2013, núm. 1429/2013, Rec. 1388/2010; 9 de junio de 2011, núm. 3629/2011, Rec. 331/2008; y 5 de mayo de 2011, núm. 2644/2011, Rec. 238/2008).

Como es sabido, además, la prohibición de disponer afecta a una de las facultades que integran el contenido del derecho subjetivo, en este caso el de dominio, la cual, según el artículo 348 del CC, comprende el derecho de usar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por las leyes.

Por su parte, este Centro Directivo ha acordado en numerosas resoluciones (Vid. Resoluciones de fecha 18 de abril de 1952 y 6 de abril de 2018, a título ilustrativo) que la disposición testamentaria consistente en una “prohibición de vender”, como disposición limitativa de las facultades propias del *dominus*, debe ser entendida en su sentido literal (“la palabra vender utilizada para formular la prohibición debe entenderse conforme al artículo 675 del Código Civil, en su sentido literal”).

En el presente supuesto, la disposición testamentaria del Sr. G. consistente en la “prohibición de vender”, —al margen de que su validez sea muy cuestionable dada su vocación de perpetuidad (prohibición no sujeta a plazo, inválida en sí misma, cuestión muy relevante en el plano jurídico que ha pasado desapercibida en las sucesivas notas negativas)—, debe ser interpretada de forma restrictiva y debe ser aplicada en su sentido

literal, ya que esta concreta prohibición de vender (i) ni es una genérica “prohibición de disponer” (ii) ni naturalmente impide la constitución de un usufructo –o cualquier otro derecho real– como acto de disposición.

Al contrario, esta prohibición de vender, lógica y razonablemente, podría ser susceptible de impedir la venta de la finca, pero no puede suponer traba ni cortapisa alguna para la constitución de otros derechos reales sobre la misma, como el usufructo objeto de este expediente. Máxime, cuando tal derecho real de usufructo oneroso se ha constituido, precisamente, para que Cáritas Europa destine el rendimiento obtenido a las becas universitarias a las que se refiere el testamento y, en definitiva, a cumplir con la voluntad del testador.

De hecho, este Centro Directivo ha conocido supuestos análogos al presente en los que ha concluido exactamente en el mismo sentido aquí expuesto, citándose, a título ilustrativo, las siguientes resoluciones:

(i) En la resolución de fecha 21 de marzo de 2018, analizó un supuesto en el que se denegó la inscripción de una donación debido a que la testadora estableció la prohibición expresa de que no fuera vendida la finca mientras vivieran los citados legatarios.

Este Centro Directivo concluyó que tal resolución no se ajustaba a derecho debido a “que el sentido literal de tal prohibición excluye su extensión a las donaciones” y que “debe prevalecer la interpretación literal de la prohibición de venta, toda vez 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 la preocupación del notario autorizante 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, las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 1987, 27 de mayo de 2009 y 18 de enero de 2010)”.

Lo cierto es que, al igual que en aquel supuesto, en el presente caso (en el que el acto de disposición –constitución de usufructo– es de menor entidad que una donación, ya que no es un acto traslativo del dominio) no puede prevalecer la irrazonable interpretación de la voluntad del causante que realiza el registrador en su nota, razón por la cual debe considerarse que la “prohibición de vender” que nos ocupa es (i) de carácter limitado y relativo; y (ii) no debe extenderse a supuestos no previstos en su tenor, como lo es la constitución de un usufructo oneroso.

(ii) En la resolución de fecha 2 de noviembre de 2018, examinó un supuesto en el que se denegó la inscripción de la constitución de una hipoteca debido a que el testador estableció expresamente una “prohibición de disponer” (que no de “vender”, como en este supuesto).

En este caso, este Centro Directivo encontró ajustada a derecho la anterior resolución debido a que la constitución de una hipoteca debe ser considerada como un acto de disposición (“Por tanto, en el presente caso, estando gravada la finca con una prohibición de disponer (y no solo de enajenar), y siendo la constitución de la hipoteca acto inequívocamente dispositivo, ésta queda afectada por la citada prohibición”).

Sin embargo, dicha resolución establece con total nitidez que el alcance de una “prohibición de disponer” (que no existe en este testamento) y el de una “prohibición de enajenar” (como podría ser el de este testamento, en su específica modalidad de “venta”) es muy distinto, ya que, mientras que la prohibición de enajenar sólo veda el acceso al registro de los actos traslativos del dominio, la prohibición de disponer también abarca la constitución de derechos reales a favor de terceros (“En virtud del citado principio general de libertad de circulación de los bienes, y correlativa interpretación restrictiva de las limitaciones a la misma, este Centro Directivo ha entendido que si la prohibición es de enajenación y no de disponer con carácter general, debe interpretarse que sólo queda vedado el acceso a Registro a los actos traslativos del dominio de las fincas afectadas por las mismas, pero no a aquellos otros actos que, aun siendo dispositivos, no impliquen enajenación, como la constitución de derechos reales a favor

de terceros –cfr. Resolución de 9 de junio de 2012–, como es el caso de la hipoteca en garantía del préstamo objeto del presente expediente”).

En este caso, al contrario de lo que sostiene la nota recurrida, en el testamento del Sr. G. no existe ninguna prohibición de disponer sino una específica y concreta “prohibición de vender”, la cual, en todo caso, se enmarcaría en las denominadas “prohibiciones de enajenar” que, conforme tiene dicho este Centro Directivo y la doctrina jurisprudencial emanada del Tribunal Supremo, no impiden la constitución de derechos reales en favor de terceros, como perfectamente puede ser el usufructo oneroso objeto de este expediente.

Es más, conforme a los principios rectores que deben observarse en la interpretación de este tipo de disposiciones testamentarias prohibitivas de las facultades del dominio (i.e. interpretación restrictiva y estricta observancia al sentido literal de la prohibición), la disposición testamentaria objeto de este expediente no debe vedar cualquier acto de ‘enajenación’, sino exclusivamente la de la finca (Vid. Resoluciones de este Centro Directivo de fechas 18 de abril de 1952 y 6 de abril de 2018: “la palabra vender utilizada para formular la prohibición debe entenderse conforme al artículo 675 del Código Civil, en su sentido literal”).

En consecuencia, la calificación negativa del registrador parte de una premisa manifiestamente errónea y contraria a la reiterada doctrina de este Centro Directivo que afecta de pleno a su ratio *decidendi*, en la medida en que se confunde el alcance que presenta una “prohibición de disponer” con el de una “prohibición de enajenar” (y en particular, la prohibición de “vender”), de forma que, a raíz de esta confusión, se veda indebidamente la inscripción del usufructo objeto de este expediente en el Registro.

En definitiva, la nota de calificación debe ser revocada por razón de que la constitución del usufructo oneroso que nos ocupa no es contraria a la “prohibición de vender” testamentaria.

Segundo.–La constitución del derecho de usufructo sobre la finca no contraviene la voluntad del testador ni ninguna otra disposición testamentaria del Sr. G. Interpretación finalista necesaria para poder cumplir sus deseos.

Sin perjuicio de que la estimación del anterior motivo debe suponer la revocación la nota de calificación negativa en la medida en que se desvirtúa por completo la ratio *decidendi* de dicha resolución, lo cierto es que, entre sus anteriores fundamentos, el registrador alude a otro tipo de actos que, a su criterio, habrían contravenido la voluntad del testador y que esta parte impugna a continuación.

Todo parte de la premisa de que el emisor de la nota considera que la única forma en la que puede cumplirse la voluntad del testador es a través de un arrendamiento, por ser esta supuestamente la única forma en que Cáritas Europa podía conservar la propiedad y recibir algún rendimiento de la Finca.

Pues bien, en nuestra opinión, el registrador se estaría extralimitando, pues ha llevado a cabo una interpretación del testamento que no solo escapa al ámbito del control registral de los actos inscribibles (pues los actos de administración y/o gestión son ajenos al registro), sino que, además, es ilógica e irrazonable, pues no solo parece haber interpretado en su nota que el testamento contiene una –errónea– ‘prohibición de disponer’, sino que, según se desprende, parece haber entendido que el testamento contiene una “obligación de arrendar”.

Además, desde el punto de vista práctico, el arrendamiento no responde ni concuerda de forma óptima con la voluntad del testador por lo siguiente:

2.1 Ventaja económica del usufructo vs arrendamiento en beneficio de las becas.

La nota parece obviar que la constitución de un usufructo oneroso sobre la finca no solo es acorde a la voluntad del causante, sino que también presenta claras ventajas que, de cara al cumplimiento de la voluntad del causante (destinar el beneficio a becas),

permitirían destinar más recursos económicos a los estudios post universitarios que para el caso de explotarlo a través de un arrendamiento:

(i) En primer lugar, la constitución de un usufructo supone que el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), en adelante, tenga que ser abonado por el usufructuario (Gloriamundi) en lugar de Cáritas Europa (ex artículo 6.1. del RDL 2/2004, de 5 de marzo), lo cual, supone que Cáritas Europa pueda destinar a las becas una mayor parte de la renta obtenida con el usufructo oneroso que la que podría destinar con un alquiler.

(ii) En segundo lugar, también supone que el propietario (Cáritas Europa) se descargue de todos aquellos costes de gestión y/o administración que serían necesarios en la modalidad de un arrendamiento (personal implicado en la gestión del arrendamiento, costes de gestoría, costes de emisión de facturas, abogados, etc.), lo cual, también supone que se puedan destinar más recursos económicos a las becas que con un alquiler.

(iii) En tercer lugar, también supone que el propietario (Cáritas Europa) se descargue de todos aquellos costes ordinarios, tales como los gastos de seguros de hogar, reparaciones ordinarias, etc., ex artículos 500 y 504 del CC, lo cual, también supone que se puedan destinar más recursos económicos a las becas que con un alquiler.

Naturalmente, la voluntad del testador no es contraria a esta modalidad de explotación (i.e. constitución de un usufructo oneroso), sino todo lo contrario: lo más lógico y razonable es pensar que el Sr. G. quería que la explotación de sus inmuebles sirviera para destinar la mayor cantidad posible de recursos económicos a las becas a las que alude en su testamento, para lo cual no solo es preciso tener en cuenta los ingresos que genera un arrendamiento (que es lo que parece pensar el registrador), sino también la estructura que tiene Cáritas y el ahorro de costes que supone explotar la finca a través de la constitución de un usufructo oneroso.

En consecuencia, la constitución de un usufructo oneroso, lejos de ser contraria a la voluntad del testador, se acomoda perfectamente a las disposiciones testamentarias y se alza como la fórmula más adecuada para que cualquier asociación (no solo Cáritas Europa) explote un activo inmobiliario.

2.2 Necesaria remodelación de la Finca.

La nota critica también que Cáritas Europa le haya dado permiso al usufructuario para reformar la finca con el objeto de arrendarla "convirtiéndola en algo bien distinto a lo que es en la actualidad".

Este argumento es, sencillamente, inaceptable. El registrador no solo no permite que el propietario de la finca lleve a cabo el más mínimo acto de dominio sobre ella, sino que tampoco permite que dicha finca sea reformada con el fin, precisamente, de explotarla para cumplir la voluntad del testador (i.e. para obtener los rendimientos que se destinen a las becas a las que alude el testamento).

Tal y como se puede observar en la ficha catastral que consta anexa a la escritura de constitución de usufructo, la finca objeto de este expediente fue construida en el año 1910 y, desde entonces, no ha sido reformada.

Naturalmente, para poder explotar una finca de hace más de 100 años y percibir rendimientos económicos que puedan destinarse a ayudas estudiantiles, es necesario reformar la citada vivienda con el fin de acomodarla a los tiempos actuales y, en definitiva, hacer que la finca tenga encaje en el mercado actual (no en el de hace 100 años). ¿Cómo pretende el registrador que se explote una finca que lleva sin reformarse desde hace más de un siglo?

El hecho de que esta parte pretenda seccionar la vivienda en tres estancias no contraviene en absoluto la voluntad del testador por la sencilla razón de que en el testamento no existe ninguna disposición que impida acometer reformas, sino que esta "prohibición de reformar" es producto de la –irrazonable– interpretación que se ha llevado a cabo en la nota de calificación.

En definitiva, la interpretación que ha llevado a cabo el registrador para concluir que la vivienda no se puede reformar es, con el debido respeto, ilógica e irrazonable y, sobre todo, manifiestamente contraria a la verdadera última voluntad del Sr. G.: obtener el máximo rendimiento económico de su inmueble para que puedan destinarse los mayores recursos económicos posibles a ayudas estudiantiles.

2.3 Sobre la imposible explotación de la Finca por parte de la entidad local y solución acorde con la voluntad del testador.

Por último, debemos realizar una brevísima puntualización relativa a un aspecto que se destaca en la nota de calificación y que se refiere al hecho de que Cáritas Europa debía utilizar sus respectivas asociaciones locales.

En este punto concreto, el Sr. G. muy posiblemente por desconocimiento, identificó que Cáritas Europa dispusiera de “asociaciones locales” que pudieran gestionar tanto la Finca como los rendimientos, como si él supiera que ésta era la manera en la que se solían gestionar internamente estos trámites, pero no como condición para ello, pues es evidente que para cumplir con su voluntad era irrelevante la entidad concreta que lo gestionase.

Sin embargo, según consta en las escrituras públicas referenciadas, Cáritas Europa es una entidad jurídica diferente de las asociaciones locales, además a nivel interno y como consta más concretamente en la renuncia de la asociación local –adjunta a la escritura de usufructo– a Cáritas Madrid no le resultaba posible realizar esta gestión.

Ante la imprecisión del testamento y con el fin de no frustrar la voluntad del causante por un detalle organizativo de nula relevancia a efectos prácticos para la ejecución de lo querido por el testador, Cáritas Europa ha procedido a “encargar” dicha gestión a un tercero y lo ha hecho de la forma más práctica posible, que como hemos visto, le permite reducir costes y así maximizar el importe a recibir para destinarlo a las becas.

Nos surge la pregunta si el registrador también consideraría una vulneración de la voluntad del testador el hecho de que la asociación local subcontratase a un agente inmobiliario para gestionar el bien, pues si apoyáramos su tesis, la entidad local no estaría encargándose directamente la gestión del bien.

Debemos por lo tanto utilizar una interpretación finalista de la voluntad del testador, algo que precisamente ha entendido perfectamente y ha explicado la notaria doña Ana Fernández-Tresguerres García en la escritura de usufructo cuando afirma: “Sin embargo, el objeto social y forma de organización de la asociación le impiden encargarse de la gestión de los inmuebles adquiridos por el título de herencia al que se ha hecho referencia anteriormente, por lo que ha sido su decisión de transmitir el usufructo a favor de la sociedad ‘Gloriamundi Producciones, SLU’. A través de esta transmisión, Cáritas Europa se mantiene como nuda propietaria del bien, cediendo la gestión y administración del mismo a la sociedad usufructuaria”.

Parece evidente, pues, que la voluntad del Sr. G. pasaba porque sus activos inmobiliarios fueran explotados con el fin de que se destinaran los beneficios obtenidos en “becas para post universitarios, para estudios superiores en España o en el extranjero”, con independencia de si la finca se explota a través de un arrendamiento, la constitución de un usufructo oneroso o cualquier otra modalidad de explotación, siempre y cuando, naturalmente, el inmueble (i) no se “venda” y (ii) el producto obtenido de su explotación se destine al fin previsto por el testador (i.e. las becas para universitarios).

En este caso, Cáritas Europa, al igual que todas las asociaciones que se reseñan en el testamento como entidades sustitutas, no es ninguna entidad con ánimo de lucro y no tiene la estructura ni los recursos propios de una sociedad mercantil dedicada a la gestión y/o explotación de inmuebles, razón por la cual, para la explotación de esta finca con el fin de destinar el beneficio a las becas aludidas, se optó por la constitución de un usufructo oneroso –con una renta razonablemente ajustada al mercado– en lugar de la celebración de un arrendamiento, algo que como hemos visto consigue el fin último pretendido por el testador, no siendo contrario a Derecho.»

IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 19 de enero de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 26, 27 y 323 de la Ley Hipotecaria; 348 y 785 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de diciembre de 1929 y 27 de febrero, 8 y 9 de agosto, 3 y 23 de septiembre y 8 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de enero y 8 de junio de 2022.

1. El día 20 de octubre de 2022, ante la notaria de Madrid, doña Ana Fernández-Tresguerres García, la asociación sin ánimo de lucro Cáritas Europa transmite sobre una finca registral el derecho de usufructo a favor de la entidad «Gloriamundi Producciones, SLU» gravada con la siguiente prohibición de disponer «se instituye heredera universal a la entidad 'Cáritas Europa' (...) con la obligación inexcusable de no vender dichos bienes y derechos y entregar la administración de los mismos a Cáritas de cada una de las ciudades en que se encuentren los mismo, para que sean invertidos los beneficios en becas para postuniversitarios, para estudios superiores en España o en el extranjero. El importe de estas becas se devolverá (...)».

El registrador deniega la inscripción porque estamos ante una transmisión del usufructo de un bien contrariando una prohibición de disponer impuesta en testamento y aceptada por la hoy transmitente.

El recurrente se opone alegando que no estamos ante una prohibición de disponer sino solo ante una prohibición de vender.

2. Como cuestión procedimental previa, señalada por el registrador en la nota de calificación e informe, sobre la presentación por segunda vez del mismo documento calificado negativamente, sin que se hubiese subsanado el defecto señalado, hay que afirmar que, si el defecto señalado en la nota sigue inalterado, el registrador debe notificar al presentante la insuficiencia del documento aportado, manteniendo la nota de calificación con su misma fecha y efectos, pero sin pie de recursos ni nueva prórroga. Sin embargo, lo que ocurre en el presente caso, es que el registrador ha emitido nueva nota de calificación con pie de recurso, por lo que es improcedente la inadmisión del mismo.

3. Entrando en el fondo del asunto, como ha reiterado este Centro Directivo (véase Resoluciones citadas en los «Vistos») siguiendo la doctrina más autorizada, las prohibiciones de disponer no son derechos reales, sino restricciones impuestas a un titular sin atribución de un correlativo derecho a otras personas.

Al no atribuir derecho alguno al beneficiado por las restricciones dispositivas impuestas por el donante o causante, no cabe cancelación por renuncia de aquél y debe respetarse la voluntad del donante –o en su caso del causante que es la ley por la que se rige la sucesión (artículo 675 del Código Civil)–.

4. En el caso de este expediente la prohibición de disponer se impuso por el causante con relación no sólo a la nuda propiedad, sino también con relación al usufructo, por lo que debe entenderse que tampoco éste podrá transmitirse, como señala el registrador en la nota de calificación, salvo que desaparezca dicha prohibición o declare su nulidad los tribunales.

5. También puede el afectado por la prohibición de disponer solicitar autorización judicial para disponer si concurre una causa justa sobrevenida (como en el ámbito del Derecho Civil catalán contempla expresamente el artículo 428-6, apartado 5, de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones).

6. Pero, entretanto, la inscripción de la prohibición de disponer impuesta por donante o por el testador en su testamento despliega todos sus efectos jurídico-reales y queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículos 1 y 26 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.