

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9795 *Resolución de 24 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña María de las Mercedes Pérez Hereza, notaria de Madrid, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 2, doña María Belén Martínez Gutiérrez, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 7 de noviembre de 2023 por la notaria de Madrid, doña María de las Mercedes Pérez Hereza, con el número 1.798 de protocolo, se formalizó la compraventa de determinada finca urbana. En representación de una de las vendedoras (doña N. M. S. D., titular de una participación indivisa del 37,5% en nuda propiedad) intervenía en el otorgamiento su tutora, en funciones de curadora representativa.

Se incorporaba a la escritura testimonio de un auto del Juzgado de Primera Instancia número 30 de Madrid por el que concedía a dicha tutora la autorización para la venta que «deberá efectuarse por un precio no inferior a su valor de tasación estando tasado el inmueble en 530.000 € (quinientos treinta mil euros) y la cuota de doña N. M. S. D. en 178.875 € (...)».

El precio fijado en dicha escritura era 570.000 euros, si bien, de él se deducían determinadas cantidades: 96.199,99 euros destinados al reembolso de un préstamo garantizado con una hipoteca que gravaba la finca, una de cuyos prestatarios era doña N. M. S. D.; la cantidad de 27.588 euros correspondiente a los honorarios de la inmobiliaria, y la cantidad de 1.581,15 euros para hacer frente a los gastos de cancelación registral de la hipoteca.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Art. 19 bis, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria se extiende la siguiente nota de calificación: Suspendida la inscripción del precedente documento escritura de fecha siete de noviembre de dos mil veintitrés, protocolo n.º 1798/2023 del Notario de Madrid don María de las Mercedes Pérez Hereza, presentado bajo el asiento 1256 del Diario 151, por el siguiente defecto subsanable:

Hecho: Doña N. M. S. D. es dueña de una participación del 37,5% en nuda propiedad de la finca registral 84.372.

Dicha señora fue declara incapaz en virtud de Sentencia de 27 de diciembre de 2004, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 30 de Madrid, por lo que para la venta de su participación, el Juzgado de Primera Instancia número 30 de Madrid concede a su tutora la autorización por un precio no inferior a su valor de tasación

de 530.000 euros, correspondiendo a la cuota en nuda propiedad de doña N. la cantidad de 178.875 euros.

Teniendo en cuenta que el precio de la venta es de 570.000 euros, y el valor del usufructo teniendo en cuenta la edad del usufructuario es el 10 % atendiendo a su edad, que serían 57.000 euros, correspondiendo a la nuda propiedad 513.000 euros. De ese valor de la nuda propiedad, a doña N. le corresponde una cuota de 37,5 %, que equivale a 192.375 euros, y no a la suma de 142.498,86 euros que es la cantidad que según la escritura recibe.

Por lo que es necesario la aprobación judicial por el precio que recibe doña N. M. S. D., en la escritura de compraventa, al haberse descontado de los 192.375 euros, los importes correspondientes a la intermediaria en la operación, la cancelación del préstamo que recae sobre la finca, y los gastos de la provisión de fondos para la cancelación registral de la hipoteca; ya que el precio que percibe es inferior al mínimo por el cual el Juez autorizó la presente transmisión.

Fundamento de Derecho: Artículo 272 de Código Civil.

No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al Art. 65 de la Ley Hipotecaria.

Puede (...).

Madrid, Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Martínez Gutiérrez, registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid número 2 a día dieciocho de enero de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María de las Mercedes Pérez Hereza, notaria de Madrid, interpuso recurso el día 7 de febrero de 2023 mediante escrito con los siguientes fundamentos de Derecho:

«I. La escritura formaliza una compraventa en la que concurren estas circunstancias:

Una de las vendedoras, doña N. M. S. D., fue declarada incapaz mediante sentencia de 27 de diciembre de 2004, y sometida en la actualidad a la tutela de la Agencia Madrileña para el apoyo a las personas adultas con discapacidad (Amapad), aportándose a la escritura autorización judicial para la venta directa sin necesidad de pública subasta, por un precio no inferior a su valor de tasación, estando tasado el inmueble en 530.000 y la cuota de doña N. M. S. D. en 178.875 euros.

La finca estaba gravada con un préstamo con garantía hipotecaria, aportándose a la escritura certificado bancario expedido por la entidad acreedora acreditativa del principal pendiente y la cantidad a pagar por intereses. En dicho certificado figura doña N. M. S. D. como titular, entre otros, del préstamo hipotecario.

El precio de la venta fue de 570.000 euros, y en la escritura, se detallaron los medios de pago tal y como dispone la normativa de blanqueo de capitales.

Del precio de venta se dedujeron las siguientes cantidades: 96.199,99 euros destinados a la cancelación económica del préstamo que grava la finca, una de cuyos titulares era doña N. M.; la cantidad de 27.588 euros correspondiente a los honorarios de la inmobiliaria y la cantidad de 1581,15 euros que fue retenida por los compradores para hacer frente a los gastos de cancelación registral de la hipoteca, lo que, por otra parte, es frecuente en la práctica.

La señora Registradora en su nota de calificación estima que es necesaria la aprobación judicial por el precio que recibe doña N. M. S. D. al ser inferior al mínimo por el que el Juez autorizó la transmisión.

Olvida la señora Registradora que el Juez ya ha autorizado la transmisión por un precio no inferior a 530.000 euros, lo que se cumple en este, pues el precio de la venta es al ser de 570.000 euros.

Por otra parte, se confunde la señora Registradora en la cantidad recibida por la vendedora pues dice que es de 142.498, 86 euros, y no tiene en cuenta la cantidad de 7.564,05 euros que le fue transferida por la intermediaria en concepto de devolución del resto de arras, lo que resulta de la escritura de compraventa, por lo que la cantidad recibida por doña N. fue de 150.062,91 euros, y es totalmente coincidente con sus derechos en la finca transmitida (37,50 % en nuda propiedad) descontados los gastos ya reseñados.

Que del precio de 570.000 euros se deducen los gastos inherentes a la transmisión y que son de cuenta de la parte vendedora en su conjunto:

– El préstamo pendiente de pago garantizado con hipoteca sobre la finca vendida, pues la condición de deudores de todos los vendedores, incluida doña N. M. resulta de su condición de herederos de doña C. D. E., y es práctica habitual que del precio de la venta se deduzca la cantidad necesaria para amortizar la deuda garantizada hipotecariamente sobre la finca vendida de forma que el comprador la adquiera libre de cargas.

El propio auto que autoriza la venta expresa que los copropietarios del inmueble se han dirigido a la entidad tutora mediante un escrito manifestando su deseo de proceder a la venta del inmueble y que doña N. ha suscrito un documento adjuntado a la demanda en el que muestra su conformidad con la venta del inmueble por tratarse de una vivienda familiar en proindiviso que tiene una carga hipotecaria y genera gastos a toda la familia.

– Los gastos de la inmobiliaria que están dentro de los márgenes habituales por su labor de intermediaria en la operación y que deben asumir los vendedores en proporción a sus derechos sobre la finca.

– Los gastos destinados a la cancelación registral de la carga, pues no los va a pagar el comprador.

Todas estas cantidades deben ser soportadas por los vendedores en proporción a sus derechos sobre la finca vendida.

En consecuencia, las condiciones establecidas por el Juez para autorizar la venta se han cumplido, sin que del auto judicial se deduzca que doña N. M. S. D. pueda quedar dispensada de soportar los gastos en la parte que le corresponda.

Que corresponderá al Ministerio Fiscal y al Juez aprobar la gestión realizada por el tutor, que deberá rendir cuentas de su gestión, presentar la copia de la escritura de compraventa y justificar el precio obtenido y su destino, sin que corresponda realizar dicha labor a la Registradora, dados los estrechos márgenes de la calificación registral.

Que no se entiende que por todo fundamento de derecho a la calificación realizada cite la señora Registradora el artículo 272 del Código Civil.»

IV

Mediante escrito, de fecha 12 de febrero de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 283 y 287 del Código Civil; las disposiciones transitorias segunda y quinta de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica; los artículos 1, 9, 18, 21, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2024, entre otras.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso se formaliza la compraventa de determinada finca urbana. En representación de una de las vendedoras (doña N. M. S. D.) titular de una participación indivisa del 37,5% de dicha finca en nuda propiedad, interviene su tutora, en funciones de curadora representativa, con autorización judicial para la venta que «deberá efectuarse por un precio no inferior a su valor de tasación estando tasado el inmueble en 530.000 € (quinientos treinta mil euros) y la cuota de doña N. M. S. D. en 178.875 € (...)».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, es necesaria la aprobación judicial por el precio que recibe la persona representada por su tutora en la escritura de compraventa, al haberse descontado del precio los importes correspondientes a la intermediaria en la operación, la cancelación del préstamo que recae sobre la finca, y los gastos de la provisión de fondos para la cancelación registral de la hipoteca; ya que el precio que percibe es inferior al mínimo por el cual el juez autorizó la presente transmisión.

La notaria recurrente alega, en síntesis, que las condiciones establecidas por el Juez para autorizar la venta se han cumplido, sin que del auto judicial se deduzca que la persona con discapacidad pueda quedar dispensada de soportar los gastos en la parte que le corresponda. Añade que corresponderá al Ministerio Fiscal y al juez aprobar la gestión realizada por el tutor, que deberá rendir cuentas de su gestión, presentar la copia de la escritura de compraventa y justificar el precio obtenido y su destino, sin que corresponda realizar dicha labor a la registradora.

2. Para resolver la cuestión planteada no cabe desconocer el marco normativo de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que es de carácter imperativo y no dispositivo. Así, ha de tenerse en cuenta que, conforme a la disposición transitoria segunda de dicha ley: «Los tutores, curadores, con excepción de los curadores de los declarados pródigos, y defensores judiciales nombrados bajo el régimen de la legislación anterior ejercerán su cargo conforme a las disposiciones de esta ley a partir de su entrada en vigor. A los tutores de las personas con discapacidad se les aplicarán las normas establecidas para los curadores representativos (...)».

A su vez, la disposición transitoria quinta se ocupa de la revisión de las medidas ya acordadas: «Las personas con capacidad modificada judicialmente, los declarados pródigos, los progenitores que ostenten la patria potestad prorrogada o rehabilitada, los tutores, los curadores, los defensores judiciales y los apoderados preventivos podrán solicitar en cualquier momento de la autoridad judicial la revisión de las medidas que se hubiesen establecido con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley, para adaptarlas a esta. La revisión de las medidas deberá producirse en el plazo máximo de un año desde dicha solicitud. Para aquellos casos donde no haya existido la solicitud mencionada en el párrafo anterior, la revisión se realizará por parte de la autoridad judicial de oficio o a instancia del Ministerio en un plazo máximo de tres años».

3. No se discute en el presente caso que, en aplicación de las citadas disposiciones transitorias, se trate de una curatela representativa, con las funciones legalmente atribuidas en tanto que, resolución judicial mediante, no se revise la situación de la persona con discapacidad.

Por ello, es ineludible aplicar, entre otros, el artículo 287 del Código Civil, que dispone: «El curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para los siguientes: (...) 2.º Enajenar o gravar bienes inmuebles (...) La enajenación de los bienes mencionados en este párrafo se realizará mediante venta directa salvo que el Tribunal considere que es necesaria la enajenación en subasta judicial para mejor y plena garantía de los derechos e intereses de su titular (...)».

4. En el presente caso debe tenerse en cuenta que la única exigencia que impone el juez en la autorización previa es que la venta se efectúe por un precio no inferior a 530.000 euros (y, por tanto, por un valor de 178.875 euros la parte correspondiente a la cuota en nuda propiedad de la persona con discapacidad), algo que inequívocamente se

ha cumplido en el presente caso, con creces, toda vez que el precio de venta ha sido superior a dicha cifra (570.000 euros, de los que 192.375 euros corresponden a la participación indivisa de dicha señora).

No puede constituir óbice alguno a la inscripción pretendida el hecho de que se descuenten o retengan de dicha cantidad las sumas correspondientes a los gastos que son imputables a todos los vendedores, gastos que, por lo demás, son aludidos en la propia resolución judicial («por tratarse de una vivienda familiar en proindiviso, que tiene una carga hipotecaria y genera gastos a toda la familia»), añadiéndose por el juez que «la solicitante deberá rendir cuentas de su gestión ante el Juzgado, presentar la copia de la escritura pública de compraventa y justificar el precio obtenido y su destino».

Respecto de la referida resolución judicial, no puede olvidarse que la calificación registral se limitará «a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro» (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Por ello, le está vedado a la registradora, en el ejercicio de la función calificador que legalmente le compete, pronunciarse sobre la rendición de cuentas de la gestión de la curadora y sobre el destino de precio de la compraventa que se ajusta al fijado como mínimo en el auto judicial incorporado a la escritura calificada.

En consecuencia, la calificación de la registradora no puede ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 24 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.