



<http://civil-mercantil.com/>

RESOLUCIÓN de 6 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Orense n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de una finca como consecuencia de una escritura de pacto de mejora.

(BOE de 4 de marzo de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación. Procedimiento del art. 205 LH. Limitaciones al dominio. Entidad suficiente como para convertir el título inmatriculador en meramente declarativo. Pacto de mejora. Configurado el poder de disposición de forma tan limitada, debe reflejarse necesariamente en el Registro el titular del mismo, pues a esa titularidad se extiende el principio de legitimación registral y es elemento básico del principio de fe pública registral. En el caso de segundas o posteriores inscripciones, constando inscrito el pleno dominio y transmitiendo el mismo con reserva de la facultad de disponer a favor del transmitente en los casos expresamente admitidos por las leyes, nada impediría el reflejo registral de esa reserva. Pero en el supuesto de este expediente, estamos ante situación distinta porque se trata de un caso de inmatriculación, en el que difícilmente se puede hacer constar por vía de reserva una facultad que no consta previamente inscrita a favor del reservante. El recurrente sostiene que se trata de una transmisión del pleno dominio y el donante (mejorante) no se reserva un derecho que ya tenía, sino que es un derecho creado por la misma donación. Esto, aun cuando tiene sentido jurídico, colisiona con los requisitos de la inmatriculación por doble título, y quiebra la exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales y no concilia con la doctrina de este Centro Directivo sobre el «título ficticio» para lograr la inmatriculación. Examinadas todas las circunstancias que concurren en la escritura calificada, resulta que el mejorado adquiere un dominio desprovisto de todas las cualidades que según el artículo 348 del Código Civil integran el mismo, pues no puede «gozar» ni «disponer» de la finca, adquiriendo, de momento y al menos hasta el fallecimiento del mejorante, una titularidad puramente formal de la nuda propiedad. Y esa titularidad puramente formal, junto con la imposibilidad de reflejar registralmente la reserva de la facultad de disponer a favor de los transmitentes, impide la inmatriculación de la finca.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 348, 609, 620, 639, 640, 641, 781, 785 y 1.255.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 7, 26, 29, 34, 38 y 205.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 376, 377 y 378.

Ley Galicia 2/2006 (Derecho Civil), arts. 214 y ss.

En el recurso interpuesto por don Enrique Hernanz Vila, notario de Ourense, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Orense número 1, doña Francisca Núñez Núñez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca como consecuencia de una escritura de pacto de mejora.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Ourense, don Antonio López-Calderón Vázquez, de fecha 4 de diciembre de 2002, con el número 2.183 de protocolo, se otorgó por los cónyuges don L. M. I. y doña M. R. R. una aportación a la sociedad de gananciales de una finca urbana, casa situada en Ourense. Se manifestó que la casa tenía una antigüedad de más de veinte años y que sobre ella no existía expediente alguno de disciplina urbanística, lo que además se acreditó mediante certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento. La finca no constaba inscrita en el Registro.



<http://civil-mercantil.com/>

Posteriormente, mediante escritura autorizada por el notario de Orense, don Enrique Hernanz Vila, de fecha 14 de mayo de 2013, con el número 1.047 de protocolo, los mismos cónyuges, don L. M. I. y doña M. R. R., otorgaron pacto de mejora, con entrega de la finca urbana aportada a la sociedad de gananciales, a favor de su hijo, don L. A. M. R. En virtud de ese pacto de mejora, se hizo la entrega de la nuda propiedad de la finca referida anteriormente, con sujeción a las limitaciones siguientes: reserva del usufructo a favor de los esposos transmitentes, con carácter vitalicio y conjunto hasta el fallecimiento de último de ellos; reserva de la facultad de disponer a título oneroso del bien transmitido, que se extinguirá al fallecimiento del último de los esposos transmitentes y pudiéndolo ejercitar cualquiera de ellos por sí solo, extinguiéndose al fallecimiento del último de ellos; y, prohibición para el mejorado, de disponer del bien tanto a título oneroso como gratuito, ni hacerlo inter vivos ni mortis causa, debiendo conservar el bien, y a su fallecimiento revertirá el pleno dominio y sin restricción alguna al hijo del mejorado, don D. M. C., y a los demás descendientes que deje el mejorado en el momento del fallecimiento del último de los esposos mejorantes. Sólo se establece una única excepción para la reversión: que el mejorado quede viudo o se separe judicialmente o se divorcie de su actual mujer.

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Ourense número 1 el día 9 de octubre de 2013 y fueron objeto de calificación negativa, de fecha 23 de octubre de 2013, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad Ourense Número 1 Referencia: Escritura de pacto de mejora. Protocolo 1047/2013 de 14 de mayo. Autoridad: Notario de Ourense, don Enrique Hernanz Vila. Asiento de presentación: 886/117. Fecha: 9/10/2013 a las 11:42 horas. Caducidad: 7/1/2013 Presentante: L. M. I. Examinado el precedente documento, y vistos los antecedentes del Registro, ha sido calificado desfavorablemente por la Registradora que suscribe, en los siguientes términos: Hechos Primero.–Se presenta copia autorizada de la escritura arriba referenciada, por la que, los esposos don L. M. I. y doña M. R. R., hacen entrega como pacto de mejora a su hijo don L. A. M. R. de la nuda propiedad de la siguiente finca: Urbana: Casa (...) de esta capital, de bajo y alto, de la superficie total construida de doscientos veinticuatro metros cuadrados, sobre un solar de ciento once metros cuadrados, que linda: Norte, de L. D. C.; sur, J. L. R.; este, de R. A. G.; y oeste, carretera (...) Dicha casa no consta inscrita en el Registro de la Propiedad. En dicho documento los esposos mejorantes se reservan los siguientes derechos: a) Reserva de usufructo.–Don L. M. I. y doña M. R. R., se reservan el derecho de usufructo con carácter vitalicio y conjunto sobre dicha finca, permaneciendo el usufructo íntegro sobre la totalidad del bien hasta el fallecimiento del último de los esposos. b) Reserva de la facultad de disponer.–Don L. M. I. y doña M. R. R., se reservan la facultad de disponer a título oneroso del bien transmitido. Esta facultad se extinguirá al fallecimiento del último de los esposos transmitentes, e incluye la facultad de disponer por cualquier título oneroso intervivos, quedando a su prudente arbitrio. Fallecido uno de los esposos, el sobreviviente conservará la facultad de disponer sobre la totalidad hasta su fallecimiento. c) Reversión.–Don L. A. M. R. mientras viva no podrá disponer del bien recibido ni a título oneroso ni a título gratuito, ni inter vivos ni mortis causa, debiendo conservar el bien y a su fallecimiento revertirá el pleno dominio y sin restricción alguna a las facultades dominicales al hijo del adquirente, don D. M. C. y a los demás descendientes que deje el mejorado en el momento del fallecimiento del último de los esposos mejorantes. No obstante la reversión quedará sin efecto, recuperando el mejorado plena facultad dispositiva en el supuesto de que el mejorado quede viudo o se separe judicialmente o se divorcie de su actual mujer. Segundo. Se acompaña el título previo –escritura de aportación a gananciales–. Fundamentos de Derecho: Artículos 7, 29, 205 de la Ley Hipotecaria; 298, 376, 377 del Reglamento Hipotecario; 348 y concordantes del Código Civil; 214 y siguientes de la Ley 2/2006 de Derecho Civil de Galicia. En el presente caso se pretende la inmatriculación de una finca en virtud de pacto de mejora en la que los mejorantes se reservan el usufructo, la facultad de disponer a título oneroso por actos inter vivos, imponen al mejorado una prohibición, absoluta de disponer; con sustitución a favor de su hijo y demás descendientes que deje el mejorado, y salvo que quede viudo o se separe judicialmente o se divorcie de su actual esposa. El artículo 7 de la Ley Hipotecaria, señala que la primera inscripción de cada finca será la de dominio, si bien la jurisprudencia registral admite la



<http://civil-mercantil.com/>

inmatriculación de la nuda propiedad. Pero en el presente caso tampoco cabe la inmatriculación sólo de la nuda propiedad -dado que respecto del usufructo no hay doble título traslativo-, pues el mejorado carece totalmente de la facultad de disponer, no sólo por la prohibición de disponer que se le impone, sino también por la reserva de la facultad de disposición a favor de los mejorantes. Si ahora se inmatriculara la nuda propiedad, en el asiento a practicar se debería hacerse constar la existencia de las limitaciones a la facultad de disponer que se contienen en el título y la reserva a la facultad de disponer a favor de los padres pues de lo contrario el Registro no reflejaría fielmente el negocio jurídico que se documenta. Y esa inscripción de la facultad de disponer a favor de los mejorantes, teniendo en cuenta que el poder de disposición es elemento esencial del dominio, no reúne los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. A la vista de la escritura calificada, sólo sería factible su reflejo registral por la vía de las menciones, prohibidas terminantemente por la Ley, cuando se trata de derechos susceptibles de inscripción separada y especial -artículo 29 de la Ley Hipotecaria-. A ello debe añadirse la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales y las exigencias derivadas del principio de especialidad, que imponen una clara determinación de los derechos que publica el Registro, siendo imposible en el presente caso trasladar el negocio jurídico documentado por vía de inmatriculación. Y en base a los anteriores fundamentos se acuerda suspender la inscripción solicitada por los defectos consignados. Contra esta nota de calificación (...) Ourense, 23 de Octubre de 2013. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

El día 27 de noviembre de 2013, don Enrique Hernanz Vila, notario autorizante, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «(...) 1 Si bien el artículo 7 de la Ley Hipotecaria exige que la primera inscripción de cada finca en el Registro de la Propiedad sea de dominio, eso no significa que el dominio del inmatriculante deba ser pleno, libre y total. La propiedad del inmatriculante no es distinta de la propiedad que puede ser objeto de segundas o posteriores inscripciones; el dominio del que pretende inmatricular no tiene por qué ser más puro, más perfecto, arropado plenamente de las facultades que normalmente acompañan al derecho de propiedad. El dominio del inmatriculante puede estar gravado con toda clase de cargas o limitaciones, como cualquier otro dominio. Ejemplos hay en el Reglamento Hipotecario, admitiendo la inmatriculación de cuotas indivisas o del dominio directo o del dominio útil, incluso la doctrina admite la inmatriculación de la nuda propiedad gravada con un usufructo que tenga la facultad de disposición, o de una propiedad sujeta a retracto voluntario. 2. Entre la rica, variada y actual regulación que hace nuestro Código Civil de la donación, regula la reserva de usufructo, la reserva de la facultad de disponer y el pacto de reversión, pactos que no son en absoluto incompatibles entre sí, y que en base al principio de libertad de pactos que admite el artículo 1.255 del Código Civil pueden todos ellos formar parte de un mismo negocio jurídico a título gratuito. Tanto en la donación con reserva de la facultad de disponer como en la donación con pacto de reversión con prohibición de disponer hay transmisión actual del dominio al mejorado, el mejorado adquiere la propiedad (artículo 609 del Código Civil). Según la doctrina mayoritaria, la donación con reserva de la facultad de disponer ha de ser tratada como una donación actual, pura, sujeta a causa de revocación, en la que el derecho que se reserva el mejorante no es una de las facultades del dominio que tenía, sino que es un derecho creado en la misma donación. Respecto al pacto de reversión a favor de terceros con prohibición de disponer condicionada su vigencia a los hechos que se reflejan en la escritura, la doctrina mayoritaria entiende que debe ser tratada como una sustitución fideicomisaria constituida por negocio inter vivos. En la sustitución fideicomisaria no se pone duda que el fiduciario sea heredero y propietario; en cualquier caso el pacto de reversión recogido en la escritura está dentro de los límites permitidos por los artículos 781 y 785 del Código Civil. Las prohibiciones de disponer privan al mejorado de todo poder dispositivo, encontrando su adecuada justificación causal en el carácter gratuito del pacto; el interés legítimo de los mejorantes radica en la predeterminación del destino final de los bienes. 3. La Registradora de la Propiedad, en su nota de calificación manifiesta que el poder de disposición es elemento esencial del dominio. Pues bien, la doctrina moderna considera que el poder de disposición es un elemento natural del derecho de propiedad, que no es exclusivo del derecho de propiedad, incluso se afirma que es



<http://civil-mercantil.com/>

extraño al contenido del derecho de propiedad; la facultad de disposición es una manifestación de la general facultad de ceder los derechos de que se dispone. En definitiva, aunque en la práctica los conceptos de titularidad y legitimación coinciden en una misma persona, en virtud de determinados negocios jurídicos hay ocasiones en los que la legitimación extraordinaria para realizar actos dispositivos se atribuye a persona distinta del titular».

IV

Mediante escrito, con fecha de 9 de diciembre de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 609, 620, 639, 640, 641, 781, 785 y 1255 del Código Civil; 7, 26, 29, 38 y 205 de la Ley Hipotecaria; 376, 377 y 378 del Reglamento Hipotecario; 214 y siguientes de la Ley 2/2006, de derecho civil de Galicia; la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1995; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 1991 y 9 de mayo de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si se puede inmatricular una finca conforme el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la que concurren las circunstancias siguientes: el título previo de adquisición es el de una aportación a la sociedad de gananciales. El título por el que se solicita la inmatriculación es una escritura de pacto de mejora con entrega de la finca que se pretende inmatricular, pero en ella, se establecen una serie de limitaciones del dominio que restringen notablemente el poder de disposición: reserva del usufructo a favor de los esposos transmitentes, con carácter vitalicio y conjunto hasta el fallecimiento de último de ellos; reserva de la facultad de disponer a título oneroso del bien transmitido, que se extinguirá al fallecimiento del último de los esposos transmitentes; y, prohibición para el mejorado, de disponer del bien tanto a título oneroso como gratuito, ni hacerlo inter vivos ni mortis causa, debiendo conservar el bien y a su fallecimiento revertirá el pleno dominio a los descendientes que deje el mejorado en el momento del fallecimiento del último de los esposos mejorantes. Sólo se establece una única excepción para la reversión: que el mejorado quede viudo o se separe judicialmente o se divorcie de su actual mujer.

La registradora de la Propiedad señala como defecto que no cabe la inmatriculación sólo de la nuda propiedad ya que respecto del usufructo no hay doble título traslativo y el mejorado carece totalmente de la facultad de disponer, no sólo por la prohibición de disponer que se le impone, sino también por la reserva de la facultad de disposición a favor de los mejorantes. Además, en la inmatriculación de la nuda propiedad, debería hacerse constar la existencia de las limitaciones a la facultad de disponer, que se expresan en el título y la reserva a la facultad de disponer a favor de los padres, pues de lo contrario el Registro no reflejaría fielmente el negocio jurídico que se documenta. Y esa inscripción de la facultad de disponer a favor de los mejorantes, teniendo en cuenta que el poder de disposición es elemento esencial del dominio, no reúne los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por lo que la necesaria claridad y precisión de los asientos registrales y las exigencias derivadas del principio de especialidad, imponen una clara determinación de los derechos que publica el Registro, siendo imposible en el presente caso trasladar el negocio jurídico documentado por vía de inmatriculación.

El notario recurrente alega que la exigencia de que la primera inscripción sea de dominio, no significa que el dominio del inmatriculante deba ser pleno, libre y total. La propiedad del inmatriculante no es distinta de la propiedad que puede ser objeto de segundas o posteriores inscripciones. El dominio del inmatriculante puede estar gravado con toda clase de cargas o limitaciones, como cualquier otro dominio. Que en el caso de la donación, se regula la reserva de usufructo, la reserva de la facultad de disponer y el pacto de reversión, pactos que no son en absoluto incompatibles entre sí. Tanto en la donación con reserva de la facultad de disponer como en la donación con pacto de reversión con prohibición de disponer, hay transmisión actual del dominio al mejorado, que en consecuencia adquiere

la propiedad. Respecto al pacto de reversión a favor de terceros con prohibición de disponer condicionada su vigencia a ciertos hechos, debe ser tratada como una sustitución fideicomisaria constituida por negocio inter vivos. En la sustitución fideicomisaria no se pone duda que el fiduciario sea heredero y propietario; la facultad de disposición es una manifestación de la general facultad de ceder los derechos de que se dispone y aunque los conceptos de titularidad y legitimación coinciden en una misma persona, en virtud de determinados negocios jurídicos, hay ocasiones en los que la legitimación extraordinaria para realizar actos dispositivos se atribuye a persona distinta del titular.

En definitiva, la cuestión que se debate es, si los derechos y facultades de disposición que tiene el mejorado, revisten contenido suficiente para constituir dominio exigible para la inmatriculación a su favor de la finca o, por el contrario, se trata de un documento de titularidad formal sin la adquisición exigida para esa inmatriculación.

2. En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La doctrina de este Centro Directivo (vid. «Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también –y a lo que importa ahora es lo fundamental– que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

3. No debería, en efecto, ser necesario insistir sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros –en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (cfr. artículo 207 de la Ley Hipotecaria)– que pueden derivarse de la incorporación de un inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (cfr. artículos 1.º, 17, 34, 38, 41 y 145, entre otros, de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a cuidar la calificación en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior.

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. «Vistos») que «la inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual». De este modo se ha establecido por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto.



<http://civil-mercantil.com/>

5. En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de pacto de mejora conforme la legislación civil gallega, y el título de adquisición anterior –del año 2002– se ha producido mediante una aportación a la sociedad legal de gananciales. Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento, como la falta de adquisición de derechos de contenido económico por el adquirente, a la vista de las restricciones y limitaciones que se establecen al dominio que formalmente se transmite.

El pacto de mejora es un pacto sucesorio regulado en los artículos 214 a 218 de la Ley 2/2006, de 14 de junio, de derecho civil de Galicia. El artículo 215 distingue entre pacto con entrega de presente, que determina la adquisición del bien por el mejorado, y pacto sin entrega actual, en el que la adquisición se produce al fallecimiento del mejorante. En el caso de pacto con entrega actual o de presente, los artículos 216 y 217 admiten la posibilidad de que el mejorante se reserve la facultad de disponer por actos inter vivos, a título oneroso o gratuito. Conforme el segundo –sin entrega actual– no cabría la inmatriculación ya que la titularidad y dominio sólo es efectiva tras la muerte del mejorante y por lo tanto participa de la naturaleza de las donaciones mortis causa. En el caso de pacto de mejorar con entrega de presente, sin perjuicio de las restricciones del dominio que se impongan, en principio es vehículo hábil para la inmatriculación. Pero las limitaciones y restricciones del poder de disposición que se realizan al mejorado, dejan un dominio cuya efectividad para cumplir la exigencia a los efectos de la inmatriculación, está muy mermada. Hay que determinar si es suficiente o no para esa inmatriculación.

6. En la escritura calificada se documenta un «pacto de mejora con entrega actual» del bien, reservándose los mejorantes el usufructo y la facultad de disponer por actos inter vivos y se impone al mejorado la prohibición de disponer del bien mientras viva, que pasará a su fallecimiento a sus descendientes, salvo que se produzca determinada circunstancia. Por tanto, los elementos a tener en cuenta y que limitan y restringen el dominio son las siguientes:

– En primer lugar, la reserva de usufructo. Al transmitir únicamente la nuda propiedad, solo ésta puede ser objeto de inmatriculación pues reservándose los mejorantes el usufructo, respecto del mismo no existe el doble título traslativo que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En principio, la posibilidad de inmatricular únicamente la nuda propiedad es admitida por la doctrina de este Centro Directivo, que entiende que no conculca los principios hipotecarios.

– En segundo lugar, respecto de la prohibición de disponer y sustitución fideicomisaria a favor de los descendientes, ciertamente, como alega el notario recurrente, la inmatriculación debe ser de dominio pero no se exige en ningún caso que ese dominio esté libre de cargas. Pueden efectivamente consignarse las cargas cuando se constituyen en el propio documento que se inscribe, como ocurre en el presente caso con la prohibición de disponer, pero nunca lo serían por vía de mención sino de la inscripción. Así, conforme dispone el artículo 51.6.ª del Reglamento Hipotecario «para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o de otro orden establecidas en aquél».

7. En cuanto a la reserva de la facultad de disponer por acto inter vivos, el poder de disposición es un elemento esencial de la propiedad tal como resulta del artículo 348 de Código Civil y sólo puede «separarse» de la misma en los casos expresamente admitidos por las leyes. Así ocurre en el derecho común en la donación con reserva de la facultad de disponer del artículo 639 del Código Civil, y en derecho gallego en el supuesto de pacto de mejora (no es posible, por ejemplo, vender una finca a una persona y atribuir a otra el «ius disponendi»). Pero aun en estos casos, esa «reserva» que efectúa el donante o el mejorante de la facultad de disponer está sujeta a estrictas limitaciones: sólo se puede reservar a favor del transmitente del bien, pero no puede otorgarse a una tercera persona, es

<http://civil-mercantil.com/>

intransmisible por actos inter vivos y mortis causa, faculta para disponer a favor de un tercero pero nunca a favor del mejorante o del donante, etc.

En el supuesto de este expediente, no puede equipararse, el pacto de mejora que se documenta en la escritura calificada con la donación con reserva de la facultad de disponer o con pacto de reversión a las que se refieren los artículos 639 y 641 del Código Civil, porque las restricciones que se han hecho al dominio, en el negocio de transmisión, son tan grandes que agotan el poder de disposición. De establecer una analogía, ésta sería con la donación mortis causa del artículo 620 que únicamente produce sus efectos, y por tanto transmite la propiedad, a la muerte del donante. Así lo ha declarado el Tribunal Supremo que considera como donación mortis causa aquella en la que el donante se reserva la facultad de disponer de la finca donada para cualquier acto de enajenación o gravamen e impone al donatario la prohibición de disponer (así, Sentencia 562/1995, de 9 de junio). También es el criterio seguido por este Centro Directivo en la Resolución de 21 de enero de 1991.

8. Así pues, configurado el poder de disposición de esta forma tan limitada, es evidente que debe reflejarse necesariamente en el Registro el titular del mismo, pues a esa titularidad se extiende el principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y es elemento básico del principio de fe pública registral del artículo 34. En el caso de segundas o posteriores inscripciones, constando inscrito el pleno dominio y transmitiendo el mismo con reserva de la facultad de disponer a favor del transmitente en los casos expresamente admitidos por las leyes, nada impediría el reflejo registral de esa reserva. Pero en el supuesto de este expediente, estamos ante situación distinta porque se trata de un caso de inmatriculación, en el que difícilmente se puede hacer constar por vía de reserva una facultad que no consta previamente inscrita a favor del reservante. El recurrente sostiene que se trata de una transmisión del pleno dominio y el donante (mejorante) no se reserva un derecho que ya tenía, sino que es un derecho creado por la misma donación. Esto, aun cuando tiene sentido jurídico, colisiona con los requisitos de la inmatriculación por doble título, y quiebra la exigencia de claridad y precisión de los asientos registrales y no concilia con la doctrina de este Centro Directivo sobre el «título ficticio» para lograr la inmatriculación.

Examinadas todas las circunstancias que concurren en la escritura calificada, resulta que el mejorado adquiere un dominio desprovisto de todas las cualidades que según el referido artículo 348 del Código Civil integran el mismo, pues no puede «gozar» ni «disponer» de la finca, adquiriendo, de momento y al menos hasta el fallecimiento del mejorante, una titularidad puramente formal de la nuda propiedad. Y esa titularidad puramente formal, junto con la imposibilidad de reflejar registralmente la reserva de la facultad de disponer a favor de los transmitentes, impide la inmatriculación de la finca.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 6 de febrero de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



<http://civil-mercantil.com/>