

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14190 *Resolución de 27 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por San Segundo y Compañía S.A. de Construcciones, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 27 de Madrid, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Parra Ruiz, en nombre y representación de la mercantil «San Segundo y Compañía S.A. de Construcciones», contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid, número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo a inscribir una escritura de compraventa con subrogación en préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Ávila, don Francisco Ríos Dávila, el 20 de septiembre de dos mil seis, la sociedad «Activos San Bernardo, 3, SL transmitió a la entidad «San Segundo y Compañía, SA de Construcciones» una finca urbana sita en Madrid, subrogándose en el préstamo hipotecario con que estaba gravado.

En dicha escritura, estipulación séptima, se indica lo siguiente: Solicitan los representantes de la sociedad vendedora de la Señora Registradora de la Propiedad, número 27 de los de Madrid, la cancelación de la condición impuesta por doña Pilar García Demaisieres en su testamento y que consta en la inscripción 3.^a de la finca, por haberse consolidado el pleno dominio en una de las ramas de herederos y por debe venir imposible cumplirse su voluntad, en supuesto de no quedar herederos, de que «todos los bienes de la herencia se dedicarán a obras benéficas y sufragios por el alma de la otorgante».

II

Dicha escritura fue calificada con la siguiente nota, en lo que aquí interesa «Se suspende su inscripción por los siguientes defectos subsanables: no parecer inscrito a favor de la sociedad vendedora «Activos San Bernardo, 3, SL» el pleno dominio de la totalidad de la finca, por lo que no se considera cumplido totalmente el requisito del tracto sucesivo, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Dicha sociedad... tiene inscrito a su favor únicamente el usufructo de la finca transmitida y los derechos que como herederos condicionales correspondían a doña Rocío, don Francisco-Javier, don Miguel-Antonio, don Juan-Manuel, doña Florinda y doña Tamara Medina Lasso; y en cuya sociedad se consolidará el pleno dominio de la finca al fallecimiento de doña Marcelina Lasso Avilés y sujeta tal consolidación a las condiciones impuestas por doña Pilar García Desmaisieres en su testamento que transcritas literalmente del Registro, dicen así: «al fallecimiento de éstos, sus hijos o descendientes adquirirán los bienes usufructuados por sus causantes, dándose entre éstos descendientes de cada primer heredero el derecho de acrecer, pero si alguno de los instituidos en primer término, no dejase hijos o éstos no dejaren descendientes, todos los bienes de la herencia se dedicarán a obras benéficas y sufragios por el alma de la causante», siendo por ello, además, que no puede ser objeto de inscripción el pacto séptimo de la escritura hasta el fallecimiento de doña Marcelina Lasso Avilés».

III

Con posterioridad a la nota la sociedad San Segundo y Compañía SA de Construcciones presenta demanda de conciliación contra doña Marcelina Lasso Avilés y sus hijos doña Rocío, don Francisco Javier, don Miguel Antonio, don Juan Manuel, doña Florinda y doña Tamara Cristina Medina Lasso, a fin de que avengan a reconocer, que son los únicos descendientes de la difunta y que se ha dado el cumplimiento íntegro de las disposiciones testamentarias, pues doña Marcelina ha tenido seis hijos; renuncien a cualquier derecho testamentario con respecto a dicha finca y se avengan a realizar las gestiones oportunas a fin de lograr que a nombre de la demandante la inscripción del pleno dominio de la finca transmitida.

Celebrado acto de conciliación resulta que la parte demandada se aviene a lo solicitado.

Se presenta en el Registro testimonio de dicha acta. Que fue calificada negativamente en cuanto el acta de inscripción, con las condiciones reseñadas en extracto establece: «En su virtud doña Reyes y don Arsenio Lasso y Ramos, inscriben su título de herencia en usufructo vitalicio y por mitad y proindiviso de esta finca, según lo dispuesto por la testadora en su testamento y con las reservas establecidas en el Código Civil».

Como Fundamentos de Derecho indica la registradora: A la vista de las condiciones impuestas por dicha doña Pilar en su testamento, se estima que el dominio de la finca, se consolidará definitivamente en la sociedad compradora, siempre que al fallecimiento de doña Marcelina Lasso Avilés, sobreviva alguno de los seis hermanos Medina Lasso antes citados, o si todos la hubieran premuerto, sobreviva algún hijo de dichos seis hermanos, por lo que el acta de conciliación acompañada... para nada acredita el cumplimiento de tales condiciones testamentarias, por lo que queda vigente la nota de calificación de fecha 21 de marzo de 2007 antes referida en su totalidad».

IV

La sociedad San Segundo y Compañía SA de Construcciones interpone recurso contra la anterior nota en base a la siguiente argumentación jurídica resumida:

Que se trata de establecer si se ha cumplido la condición inscrita o si en su defecto son renunciables los derechos condicionales nacidos de testamento cuando no afectan a norma de orden público sucesorio como es la legítima; que considera extralimitada la interpretación de la cláusula realizada por la Registradora, pues aquélla se limita a exigir que los instituidos tengan descendientes sin que necesariamente haya querido que el heredero fallezca; que no obstante lo anterior, aun interpretando la cláusula como la hace la Sra. Registradora hay que entender que tal condición puede ser renunciada por los beneficiarios por la misma. Los derechos condicionales de los hijos de doña Marcelina Lasso Avilés son transmisibles, pues están inscritos y si son transmisibles son renunciables.

No consta que haya informe del notario autorizante

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 675, 774, 781 del Código Civil, Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de noviembre de 2008, artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Se trata de decidir el momento de consolidación de los derechos sucesorios causados por el fallecimiento del causante que establece en su testamento diversas sustituciones fideicomisarias condicionadas, en lo que aquí interesa, a que como consecuencia del fallecimiento de la fiduciaria usufructuaria se produzca la consolidación a favor de sus hijos, por cumplirse la condición impuesta que literalmente transcrita del Registro dice así: «al fallecimiento de éstos, sus hijos o descendientes adquirirán los bienes usufructuados por sus causantes, dándose entre éstos descendientes de cada primer heredero el derecho de acrecer, pero si alguno de los instituidos en primer término,

no dejase hijos o éstos no dejaren descendientes, todos los bienes de la herencia se dedicarán a obras benéficas y sufragios por el alma de la causante»,

Considera la recurrente que aunque esté viva la fiduciaria, única persona relevante en el grado sucesorio, dado que tiene actualmente hijos, todos de común acuerdo pueden renunciar al fideicomiso a su favor y consolidar el dominio transmitido, máxime al constar su allanamiento a esta cuestión en un acta de conciliación.

2. El recurso plantea un problema de tracto sucesivo y un problema material, consistente éste último en la interpretación de la cláusula sucesoria del causante de la sucesión.

En cuanto al primero, resulta claro que la sociedad adquirente no podrá inscribir en el Registro más derecho que el que perteneciera a su transmitente, es decir el usufructo, sin perjuicio de los derechos preventivos que pudieren corresponder a los hijos vivos de la fiduciaria en el momento de la transmisión.

En cuanto al segundo problema, de naturaleza sucesoria como quedó indicado, deberá decidirse si pueden, eficazmente, con trascendencia a tercero, los sucesores de la fiduciaria usufructuaria, renunciar a su derecho a la consolidación y por lo tanto transmitir la totalidad del dominio, conjuntamente con la fiduciaria, a un tercero. O lo que es igual, si la renuncia preventiva acompañada de la enajenación realizada por la usufructuaria-fiduciaria puede causar asiento a favor del adquirente.

3. La respuesta al problema planteado ha de ser negativa. Hasta el fallecimiento de la usufructuaria no podrán los titulares de un derecho eventual a la consolidación adoptar, con eficacia, decisión alguna respecto de su renuncia o transmisión. Podrán realizar una renuncia preventiva, de tal suerte que, al no poder ya ir contra sus propios actos, queden vinculados por una decisión expresa en tal sentido. Sin embargo, dicha renuncia preventiva no supone la consolidación del dominio más que respecto de lo ordenado válidamente por el testador precisará del transcurso del plazo fatal estipulado: el fallecimiento de la usufructuaria fiduciaria. Sólo los que sobrevivan en ese momento, es decir, que tengan la cualidad de sucesores, son titulares del derecho a la consolidación del dominio y por tanto poseen el pleno derecho de disposición.

Es por ello que, hasta que sea documentalmente acreditado el fallecimiento de la fiduciaria y se otorgue la correspondiente escritura pública de consentimiento por los fideicomisarios, o se presente en el Registro la que haya sido preventivamente otorgada, en su caso acompañada del acta de notoriedad en relación a la existencia e identificación de sucesores, no se entenderá cumplida la condición impuesta en el testamento, por lo que, coherentemente, no podrá constar en el Registro a nombre de la sociedad adquirente más derecho que aquel del que era titular su causante.

4. Por último, la existencia de un allanamiento en una conciliación, como dice la Registradora, en nada afecta a la situación de pendencia en la que se encuentra el fideicomiso ordenado. El allanamiento en conciliación no puede ser elevado a la categoría de título ni material ni formal en cuanto ni constituye un vehículo para la prestación de consentimiento con las correspondientes garantías nacidas de un documento público o de una resolución judicial ni formalmente puede ser considerado un instrumento de los establecidos en el ordenamiento como hábiles para causar el efecto que pretende.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que anteceden.

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, 27 de junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.