

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13515 *Resolución de 5 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 9, respecto a una escritura de disenso de pacto sucesorio propio del derecho de Mallorca y Menorca.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobra, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, don José Pablo Bolado Rodrigo, respecto a una escritura de disenso de pacto sucesorio propio del derecho de Mallorca y Menorca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de diciembre de 2024 por el notario de Sa Pobra, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 693 de protocolo, doña M. M. A. C. y don S. R. A. dejaron sin efecto el pacto de definición (y donación) por ambos otorgado mediante escritura autorizada por el citado notario el día 3 de octubre de 2023, con el número 902 de protocolo. Acordaban, también, que el en su día donatario restituya a doña M. M. A. C., donante, las fincas que fueron objeto del citado pacto sucesorio de definición de legítima, entre ellas la registral 40.908 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, la nota de despacho del título relativo al mismo era del siguiente tenor literal:

«Don José Pablo Bolado Rodrigo, registrador del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número nueve y su distrito hipotecario, Comunidad de Islas Baleares, Tribunal Superior de Justicia de Islas Baleares, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Este folio forma parte de la escritura N.º 693/2024 de fecha diez de diciembre del año dos mil veinticuatro del Notario de Sa Pobra, Don Jesús María Morote Mendoza.

Asiento: 3392/2024 - título: otros.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: Presentado 13/12/2024, retirado 1312/2024, incorporado al Registro 24/01 2025.

Previa su calificación jurídica, el precedente documento ha sido inscrito en esta fecha, finca 8/40908, CRU número 07031000825990, inscripción 4.ª, siendo esta la única finca radicante en la demarcación de este Registro. Al margen de dicha inscripción se ha puesto la correspondiente nota de afección fiscal. Acta de inscripción: "En su virtud cancelo el pacto sucesorio de definición de legítima de la inscripción 2.ª de la finca 40.908."

El asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los tribunales y produce los efectos previstos en la Legislación Hipotecaria.

Simultáneamente a la presente certificación de despacho, se extiende certificación del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Pablo Bolado Rodrigo registrador/a titular de Palma de Mallorca n.º 9 a día dieciocho de febrero del dos mil veinticinco».

III

Don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, interpuso recurso el día 19 de marzo de 2025 cuyo tenor literal era el siguiente:

«Se dirige a la Dirección General al objeto de interponer recurso gubernativo contra la calificación del registrador, según lo siguiente:

A) Hechos. a) Documento calificado. Escritura autorizada por el recurrente el día 10 de diciembre de 2024, número 693 de protocolo. En ella se procedió a formalizar el disenso por mutuo acuerdo de un pacto sucesorio celebrado con anterioridad.

b) Presentación. Copia autorizada de dicha escritura fue presentada telemáticamente el día 13 de diciembre de 2024 en el Registro de la Propiedad n.º 9 de los de Palma, número de Entrada 10302, Asiento 3392 del Diario 2024.

c) Nota de calificación. El Registro ha comunicado al notario autorizante: "Inscrito el documento arriba referenciado mediante la inscripción 4.ª de la finca en él contenida" (...) Esta notificación está fechada el 18 de febrero de 2025.

Sin embargo, los otorgantes de la escritura (y presentantes de la misma en el Registro) han hecho entrega al notario autorizante de una calificación diferente a la notificada a este (...) En particular se comunica haber inscrito lo siguiente:

"Previa su calificación jurídica, el precedente documento ha sido inscrito en esta fecha. Finca 8/40908, CRU número 07031000825990, inscripción 4.ª, siendo esta la única finca radicante en la demarcación de este Registro. Al margen de dicha inscripción se ha puesto la correspondiente nota de afección fiscal. Acta de inscripción: 'En su vistud [sic] cancelo el pacto sucesorio de definición de legítima de la inscripción 2.ª de la finca 40.908'."

Y, sin embargo, parece que está pendiente de despacho el documento, si hemos de atender a la última mención de la certificación registral de inscripción:

"Documentos pendientes de despacho.

Título: donación.

Asiento/diario: 281/2025 de fecha 24/01/2025."

Por lo tanto, parece deducirse que el registrador se ha limitado a "cancelar el pacto sucesorio de definición de legítima" formalizado en su día, sea eso lo que signifique en términos de derechos reales (realmente no significa nada, puesto que no hay en la inscripción cambio alguno de trascendencia real).

El notario aquí recurrente no comparte esa calificación, por lo que se interpone el presente recurso gubernativo contra la suspensión de la inscripción.

B) Fundamentos de Derecho.

Único.

En la escritura de cuyo contenido se solicita la inscripción, el contenido negocial se expresa explícitamente en los apartados a) y b) de la parte dispositiva de la escritura:

a) Los señores comparecientes, aplicando el artículo 42 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears, dejan sin efecto el pacto sucesorio de definición por mutuo disenso, que había sido formalizado anteriormente.

b) El previo donatario (que definió la legítima) restituye a la donante las fincas descritas.

Ello es conforme con el artículo 42 de la ley citada, a cuyo tenor: “El pacto de definición podrá dejarse sin efecto por mutuo acuerdo entre disponente y definido, consignado en escritura pública, siendo necesaria la misma capacidad que para otorgarlo”.

Ese “dejar sin efecto” a que se refiere la ley, obviamente tiene que referirse a todos los efectos del pacto de definición previamente formalizado, que eran dos. Por un lado, el donante hace entrega de bienes de presente y, por otro, el donatario acepta la donación y procede a definir la legítima.

En consecuencia, si dicho pacto se “deja sin efecto”, por un lado procede anular la definición de legítima y, por otro, procede anular la donación del bien que volverá a ser propiedad de la donante y dejará de ser propiedad del donatario que definió la legítima.

No hay lógica ninguna en una interpretación según la cual el “dejar sin efecto” solo se refiera a la definición de la legítima y no se refiera también a la recuperación del bien por el donante, transfiriéndose a este de nuevo la propiedad que en su día cedió al donatario. Sería un caso extraordinariamente anómalo en nuestro Derecho que resolviéndose un pacto o contrato (en este caso un pacto sucesorio) eso solo tuviera efectos en lo que entregó una parte, pero no en lo que se obligó la otra. Esa asimetría en cuanto a los efectos de una revocación o resolución de un contrato de mutuo acuerdo sería totalmente contraria al equilibrio contractual de las partes, que exige la devolución recíproca de sus respectivas aportaciones de bienes y/o derechos hechas en virtud del contrato que se revoca o resuelve.

En todo caso, sea cual sea la interpretación del artículo 42 de la Ley 8/2022, lo cierto es que en el presente caso expresamente las partes pactaron en la parte dispositiva de la escritura la “restitución” de la propiedad de la finca a la primitiva donante, por lo que, si no resultara directamente del citado precepto legal (que sí resulta, como queda dicho), en todo caso debería ser considerado un acto realizado en virtud de la libre voluntad de las partes, y sin que en ningún caso pueda ser considerado en contravención de norma imperativa alguna.

Interesa hacer constar, como mero comentario marginal, puesto que cada registrador es competente en su ámbito territorial para calificar según su criterio personal sin estar vinculado por el criterio de otro registrador, que habiendo dos fincas contenidas en el pacto sucesorio original, una adscrita al Registro de Palma n.º 1 y otra al Registro de Palma, n.º 9, aquella ha sido inscrita sin ningún problema en el primero de los Registros mencionados en los términos argumentados anteriormente en este recurso.

C) Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo».

IV

Presentado dicho escrito, el registrador de la Propiedad emitió su correspondiente informe donde hacía constar que el día 19 de marzo de 2025, don A. R. A. (al que se autorizó expresamente en la escritura que era objeto del presente expediente para la

realización de todos los trámites pertinentes hasta lograr la inscripción de la misma en los registros de la Propiedad competentes) presentó telemáticamente recurso contra la calificación registral interpuesto por el notario autorizante, don Jesús María Morote Mendoza, motivo por el cual el día 20 de marzo de 2025, desde el propio Registro de la Propiedad, se le solicitó que acreditara la representación del notario y que el escrito de interposición del recurso estuviera firmado por el recurrente, dándole un plazo de 10 días para la subsanación de los defectos puestos de manifiesto, con advertencia expresa de que, de no hacerlo, se le tendría por desistido de su petición. Añadía el informe que el día 24 de marzo de 2025 el notario recurrente, don Jesús María Morote Mendoza, remitió por vía telemática al Registro de la Propiedad escrito de ratificación de interposición de recurso, el cual también fue presentado por el propio notario a la propia Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En el citado informe, amén de alguna cuestión procedimental que se irá reseñando y otras de fondo cuyo lugar no es el informe, mantuvo íntegramente su calificación y elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 645, 760, 978, 1123, 1281 y 1284 del Código Civil; 18 172, 174 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 9, 10, 25, 38 y 42 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears; las sentencias número 1/1992, de 28 de mayo, 3/2001, de 20 de diciembre, y 1/2023 de 13 de enero, de la Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de diciembre de 2021 y 6 de julio de 2022.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

a) Mediante escritura autorizada por el notario de Sa Pobla, don Jesús María Morote Mendoza, el día 10 de diciembre de 2024, con el número 693 de su protocolo, doña M. M. A. C. y don S. R. A. dejaron sin efecto el pacto de definición (y donación) por ambos otorgado mediante escritura autorizada por el citado notario el día 3 de octubre de 2023, con el número 902 de su protocolo. Acordaban, también, que el (en su día) donatario restituía a doña M. M. A. C. (donante) las fincas que fueron objeto del citado pacto sucesorio de definición de legítima; entre ellas la registral 40.908 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9.

b) En dicha escritura, se hizo constar que las fincas que fueron objeto del pacto de definición eran la 40.433 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1 y la 40.908 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9.

La escritura incluía la descripción de las mismas –en los mismos términos en que constan en las notas informativas incorporadas–, sus datos de inscripción y su referencia catastral. Constan como documentos incorporados a la escritura las correspondientes notas simples (expedidas por los registros de la Propiedad competentes el día 10 de diciembre de 2024, en el caso de la finca 40.433, de carácter continuado y a los efectos del artículo 354 del Reglamento Hipotecario, y el día 9 de diciembre de 2024 en el caso de la finca 40.908), así como la certificación catastral descriptiva y gráfica de ambas fincas, expedidas ambas el día 10 de diciembre de 2024.

c) En la citada escritura (cláusula a) del expositivo) se indica que el pacto de definición que se deja sin efecto, es el realizado entre los otorgantes en virtud de escritura autorizada por el mismo notario que suscribe aquella, el día 3 de octubre 2023, bajo número 902 de protocolo, reseñando a continuación las dos fincas que fueron objeto del pacto en los términos antes expuestos.

Por su parte, en el apartado relativo a las disposiciones (cláusula a) se indica que «aplicando el artículo 42 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears, dejan sin efecto el reseñado pacto

sucesorio de definición por mutuo disenso», y en la cláusula siguiente consta: «Don S. R. A. restituye a doña M. M. A. C. las fincas descritas».

d) El registrador practica la inscripción haciendo constar en su nota de despacho: «cancelo el pacto sucesorio de definición de legítima de la inscripción 2.^a de la finca 40.908». Esto es, cancela el carácter de pacto de definición de la donación realizada en su día, pero no indica que cambie la titularidad de la finca que en su día se realizó a favor de don S. R. A. (el donatario); es decir no indica que deniegue, o no practique, dicho cambio de titularidad.

e) El notario autorizante interpone recurso, alegando, en síntesis, que en la escritura que es objeto de dicha calificación el mutuo disenso del pacto sucesorio que se llevaba a cabo dejaba sin efecto no solo la definición de legítima, sino también la donación efectuada en su día a consecuencia de la misma (lo cual implicaba la restitución del pleno dominio de las fincas que fueron objeto del pacto a favor de la donante), y que lo anterior podía deducirse de la interpretación del propio artículo 42 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre. Y en su defecto, resultaba del propio tenor literal de la escritura, que en su parte dispositiva habla de «restitución» de la propiedad a la primitiva donante.

Añade el notario, reconociendo la independencia de cada registrador para calificar en su ámbito territorial, que respecto de la finca 40.433, adscrita al Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 1, la escritura ha sido inscrita en los términos solicitados en el recurso objeto de la presente.

f) El notario señala en su escrito de recurso que «los otorgantes de la escritura (y presentantes de la misma en el Registro) han hecho entrega al notario autorizante de una calificación diferente a la notificada a este (se adjunta fotocopia de la misma)». Obra en el expediente dicha fotocopia adjuntada al recurso (con código seguro de verificación) en la que consta: «Documentos pendientes de despacho Título: donación Asiento/diario: 281/2025 de fecha 24/01/2025. Texto asiento presentación: doña M. M. A. C. presenta a las catorce horas y cuarenta y cinco minutos, primera copia de la escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con fecha diez de diciembre del año dos mil veinticuatro, con el número de protocolo 693/2024, por la que M. M. A. C. y S. R. A. dejan sin efecto el pacto sucesorio de definición por mutuo disenso por la que S. R. A. restituye a doña M. M. A. C. sobre la finca número 40908 de Palma VIII, vivienda (...) Única firma radicante en la demarcación de este Registro. Firmado digitalmente (...) Palma de Mallorca 17/02/2025».

g) Obra también en el expediente reproducción de las inscripciones 3.^a («traslado a folio digital») y 4.^a («cancel pacto sucesorio de definición de legítima»), referentes a la registral 40.908. En la inscripción 3.^a se alude a la inscripción de la mitad indivisa en favor de don S. R. A.: «por título de donación con definición de legítima, realizada a su favor por parte de su madre Doña M. M. A. C. (...) en virtud de escritura autorizada por el Notario de Palma de Mallorca, Don Jesús María Morote Mendoza el tres de octubre del año de dos mil veintitrés, protocolo número 902/2.023».

Y en la inscripción 4.^a citada se indica: «dejan sin efecto por mutuo disenso, el pacto sucesorio de definición que se llevó a cabo en la expresada escritura de donación, solicitando que así se haga constar en este Registro. En su virtud cancelo el pacto sucesorio de definición de legítima de la inscripción 2.^a de la finca 40.908».

h) El registrador en su informe plantea esta cuestión procedimental (única de la que en este trámite cabe consignar): «El documento calificado ha sido totalmente inscrito. El Notario autorizante lo denomina "Disenso de pacto sucesorio". En la exposición indica "a) Pacto de definición que ese deja sin efecto" y en las disposiciones alude a "Disenso del pacto sucesorio" y aplicación "del artículo 42 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears, dejando sin efecto el reseñado pacto sucesorio de definición por mutuo disenso". No hay una sola mención a la donación previa efectuada por Doña M. M. A. C. a favor de Don S. R. A. En estos términos no procede un recurso gubernativo. Es doctrina consolidada de las Resoluciones de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública que

practicados los asientos en el Registro de la Propiedad, estos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y, por tanto, no cabe recurso gubernativo. Por citar sólo las dictadas en el último año (...)».

2. Expuesto lo anterior, en primer lugar, hay que valorar si cabe recurso contra la calificación emitida por el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 9, o si, como sostiene el registrador, dicho recurso no procede ya que el documento ha sido «totalmente inscrito». Lo cierto es que, a la vista del expediente, la cuestión, en último término, radica en valorar si en la escritura se solicitaba solamente la anulación del pacto de definición (postura defendida por el registrador y que concuerda con su calificación) o si, además, se dejaba sin efecto la donación realizada por causa de dicho pacto (postura defendida por el notario en su recurso).

Negar la posibilidad de interponer el presente recurso, alegando que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales, supondría un caso de indefensión para la parte recurrente, porque precisamente los asientos que se dice que están bajo la salvaguardia de los tribunales son los que resultan de la propia calificación del registrador que se pretende recurrir, ya que en la misma se deja sin efecto el carácter de pacto de definición, pero se mantiene la titularidad a favor del donatario; como si se tratara de una suerte de calificación parcial.

Y nótese que la nota de despacho no indica (como sería procedente), que deniegue la inscripción de la restitución acordada del bien; razón por la que no existe obstáculo para la interposición recurso, pese a que el registrador estime, erróneamente, que se está ante una calificación total al entender que se ha inscrito todo lo que se solicitaba.

3. Admitida la posibilidad de interposición del presente recurso, lo siguiente que hay que analizar es qué se pretendía lograr con la escritura otorgada: dejar sin efecto el pacto de definición, o si también se dejaba sin efecto la donación realizada con ocasión del mismo.

A diferencia de lo que ocurre en territorios de Derecho común donde, con carácter general, los pactos sucesorios no se admiten, en el ámbito foral es una figura mucho más frecuente. En particular, en el caso del derecho balear, su compilación de derecho foral (Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre) los admitió y reguló desde el inicio. No obstante y como señala la Exposición de Motivos de La ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears, el considerable aumento en los últimos años del uso de los negocios jurídicos de sucesión paccionada o contractual para ordenar y planificar en vida la sucesión, el aumento de la esperanza de vida y los nuevos modelos de familia, entre otros factores, han hecho necesaria una reforma más extensa, motivo por el cual la actual regulación la hallamos en dicha ley. El artículo 38 de la misma, aplicable a Mallorca y Menorca, regula el pacto sucesorio de definición en virtud del cual los descendientes legitimarios pueden pactar la renuncia a la legítima o por más de la legítima en la sucesión de sus ascendientes, en consideración a alguna donación, atribución o compensación que, de estos, o de su heredero contractual o de otros ascendientes, reciban o hayan recibido con anterioridad (artículo 38 de la citada Ley balear 8/2022).

La misma ley admite en el artículo 42 el llamado mutuo disenso, que permite dejar «sin efecto por mutuo acuerdo entre disponente y definido, consignado en escritura pública, siendo necesaria la misma capacidad que para otorgarlo». Sobre la naturaleza de este pacto sucesorio de definición, propio de Mallorca y desde el año 2022 extendido a Menorca, la jurisprudencia ha puesto de manifiesto su carácter oneroso, inherente al negocio complejo en que consiste dicho pacto sucesorio «integrado por la donación y la renuncia a la legítima, en función de que, si se admite que es oneroso el negocio que impone sacrificios a las partes y les procura su respectivas contraprestaciones, y si se atiende a que la definición se inserta normalmente en un negocio complejo compuesto de dos elementos condicionantes, que se animan y dan vida una en función de la otra (se dona porque se renuncia, y se renuncia porque se dona), ha de tomarse partida por el punto de vista de la onerosidad, puesto que con el perfeccionamiento de la definición ambas partes obtienen mejoras, una a costa de la otra, de lo que proviene el carácter

oneroso del negocio complejo resultante, por el propósito común de las partes en orden a imputar la atribución –hecha por el ascendiente– al pago anticipado de los derechos legitimarios –o en todo caso sucesorios– del descendiente, quien renuncia por considerarse satisfecho» (sentencia número 1/1992, de 28 de mayo, de la Sala de lo Civil del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears).

En sentido parecido la sentencia número 3/2001 de 20 de diciembre, dictada por el mismo Tribunal, que configuró la definición como «único negocio de naturaleza compleja por razón de que, tanto la donación como la renuncia, se producen una en función de la otra», añadiendo después que «deviene oneroso aun siendo gratuita la causa de, por una parte, la donación y por otra la renuncia».

Por su parte, la sentencia número 1/2023, de 13 de enero, dictada por el mismo Tribunal añade a lo anterior que «cuando haya podido establecerse la pertinente e inexcusable vinculación causal entre la atribución o ventaja y la renuncia a la legítima o a los derechos sucesorios, ambos elementos se conjugan para determinar el negocio complejo resultante, que por constituir un pacto de sucesorio tiene naturaleza onerosa, y por cuya virtud la donación involucrada en la definición presenta asimismo tal carácter, aunque no lo tuviera originariamente».

De lo anterior se desprende, pues, que dos son los elementos condicionados entre sí que integran necesariamente el pacto de definición: la atribución patrimonial y la renuncia a la legítima futura, elementos, además, que se verifican el uno en función del otro, como señala la citada sentencia número 3/2001, de 20 de diciembre.

4. Así las cosas, puede mantenerse que si tiene lugar la revocación del pacto de definición al amparo del artículo 42 de la Ley balear 8/2022, atendida la naturaleza compleja de dicho pacto sucesorio, se está dejando sin efecto también la atribución patrimonial que precisamente se llevó a cabo en consideración a dicho pacto al estar ambas cosas ligadas una con la otra y por lo tanto los bienes que fueron objeto de donación tienen que ser restituidos a la parte donante, y ello con independencia de las repercusiones fiscales –que no procede analizar en aquí– de este nuevo negocio jurídico, distinto del pacto sucesorio, que se está formalizando.

En igual sentido, el artículo 25 de la Ley 8/2022, en relación con la donación universal, contempla también el mutuo disenso añadiendo su párrafo segundo que «cuando, a consecuencia del mutuo disenso, se proceda a la restitución al donante de los bienes transmitidos de presente, esta no perjudicará a los derechos de los acreedores del donatario, ni a las cargas ni a los gravámenes con que el donatario haya gravado dichos bienes a favor de terceros», aunque su naturaleza jurídica sea distintiva ya que la donación universal es un «pactum de succedendo» y la definición un convenio para no suceder («pactum de non succedendo»).

Por otro lado, los términos en que ha sido redactada la escritura (descripción completa de las fincas, incorporación de notas informativas y certificaciones catastrales expedidas entre el día anterior y el mismo día del otorgamiento), y en particular la cláusula b) de las disposiciones donde consta claramente que el efecto del disenso del pacto sucesorio es que el donatario restituye las fincas descritas a la donante hace inequívoco pensar que la voluntad de las partes era, efectivamente, la de realizar ambas cosas: dejar sin efecto el pacto sucesorio de definición y (juntamente) la donación que se llevó a cabo en contemplación a dicho pacto.

En ese sentido, este Centro Directivo ha señalado que «en la calificación registral de los títulos que contengan negocios jurídicos (...) el registrador habrá de tener en cuenta no solo la simple y pura literalidad de los términos empleados, sino también la intención evidente de los otorgantes reflejada en el negocio documentado, la valoración global de sus cláusulas y su inteligencia en el sentido más adecuado para que produzca efecto» (vid. Resoluciones, entre otras, de 3 de diciembre de 2021 y 6 de julio de 2022). Entender que sólo se dejaba sin efecto el pacto de definición, manteniendo el donatario la titularidad de los bienes que en su día le fueron atribuidos en contemplación al mismo, conduciría a que dicha cláusula de la escritura no tuviera ningún sentido, puesto que no

cabe ninguna otra interpretación de dicha cláusula que no implique que la donante recupere las dos fincas que fueron objeto del pacto (cfr. artículo 1284 del Código Civil).

Por otro lado, el propio verbo «restituir» –entendido como la devolución de una cosa a otra persona– (cfr. artículo 1281 del Código Civil) es usado por el propio Código en varias ocasiones con el mismo sentido que en la escritura se le ha pretendido dar (reintegrar a la donante las fincas donadas); en ese sentido, artículos 645, 760, 978 o 1123, entre otros, de dicho cuerpo legal. Por su parte la Ley Hipotecaria también habla de «restitución de los bienes o derechos asegurados» y «para el caso de que no subsistan los mismos bienes al tiempo de su restitución» (cfr. artículos 172 y 174, en sede de hipoteca dotal).

Todo ello sin olvidar una idea reiteradamente expresada por este Centro Directivo (cfr. la reciente Resolución de 10 de abril de 2025): la innecesaridad de utilización de fórmulas sacramentales (menos aun ante una intención tan evidente como la que resulta en este caso).

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, 5 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.