

2338

RESOLUCIÓN de 9 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Algeciras, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Julio Garrido Requena a practicar determinadas cancelaciones.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Jaime de Castro García, en nombre del excelentísimo Ayuntamiento de Algeciras, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 1, don Julio Garrido Requena a practicar determinadas cancelaciones.

Hechos**I**

El 9 de octubre de 2002, se presenta en el Registro de la Propiedad de Algeciras, n.º 1, instancia firmada el 1 de octubre de 2002, por el Letrado don Jaime de Castro García, en nombre y representación del Ayuntamiento de dicha ciudad en la que se expone que la finca 5.413 pertenece al citado Ayuntamiento que la adquirió por escritura pública de compraventa el 1 de junio de 1904, ante el Notario de Algeciras, don José Jiménez Prieto, e inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad el 23 del mismo mes y año; que el mismo día 1 de junio, por escritura otorgada ante el mismo Notario, el Ayuntamiento cede en usufructo al Estado la finca mencionada para su ramo de Guerra, a fin de que éste ubique barracones de tropas y con las condiciones de temporalidad y gratuidad y solo para el objeto indicado; lo que en virtud de lo establecido en los artículos 515 del Código Civil, 76 u siguientes de la Ley Hipotecaria, 174 del Reglamento Hipotecario y Sentencia del Tribunal Supremo de 8 de enero de 1968, habiéndose extinguido el usufructo por razón del tiempo transcurrido, procede la cancelación registral de la inscripción relativa al mismo; y, por tanto, solicita al Registrador que acuerde la cancelación de la inscripción registral del usufructo a favor del Ministerio de defensa en la finca registral 5.413.

II

Presentada la instancia en el Registro de la Propiedad, n.º 1 de Algeciras, fue calificada con la siguiente nota: «Antecedentes de hecho: Primero.—El 9 de octubre del año en curso fue presentado en este Registro de la Propiedad, instancia suscrita por don Jaime de Castro García el primero de octubre pasado, en la que se solicita la cancelación de la inscripción de usufructo a favor del Ministerio de Defensa sobre la finca registral 5.413 de Algeciras, por haber transcurrido más de treinta años desde su constitución, la cual tuvo lugar el primero de junio de 1904. SEGUNDO.— En el día de hoy el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe, apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción con arreglo a los siguientes Fundamentos Jurídicos: Primero.—Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo.—En el presente caso concurren los siguientes defectos: 1.º.— En la inscripción del usufructo que se pretende cancelar aparece literalmente lo siguiente «Esta cesión se hace temporal y gratuitamente, y solo para el objeto indicado, por todo el tiempo que lo necesite el referido Ramo de Guerra, sin que pueda utilizarlo para otros fines». Por tanto aparece inscrito en el Registro de la propiedad un usufructo temporal a favor de una persona jurídica, sin señalarle el plazo máximo de duración. A pesar de contradecir el artículo 515 del Código Civil, los asientos del Registro de la Propiedad, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria. (artículo 1-3.º de la Ley Hipotecaria). Por ello para obtener la cancelación del usufructo es necesario el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial. (artículo 24 de la Constitución Española, y artículo 40 de la Ley Hipotecaria). 2.º.—No consta que el documento haya sido presentado en la Oficina Liquidadora, ni se acredita en forma alguna el pago, la exención no sujeción o prescripción del impuesto de sucesiones y donaciones. (artículo 254 de la ley Hipotecaria, y artículo 100 de Reglamento del Impuesto de Sucesiones y Donaciones). El primer defecto se considera insubsanable, siendo el segundo subsanable. Tercero.—La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar

la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria. Parte Dispositiva. Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, don Julio Garrido Requena, Registrador interino del Registro de la Propiedad de Algeciras, acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2.º Denegar el despacho del título, desestimando la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar ésta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la ley Hipotecaria y 58 Y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra ésta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Algeciras, a 22 de octubre de 2002. El Registrador. Fdo.: Julio Garrido Requena».

III

El Letrado, don Jaime de Castro García, en nombre del excelentísimo Ayuntamiento de Algeciras, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que el artículo 515 del Código Civil establece que no podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o corporación o sociedad por más de treinta años. Que según la doctrina dicho artículo constituye una norma imperativa, excluida de la autonomía de la voluntad y libertad de pacto, de modo que el título constitutivo no puede fijar un plazo superior al de 30 años marcado por el precepto. Que hay que tener en cuenta lo que dice el artículo 33 de la Ley Hipotecaria. Que la nota del Registrador es contraria a derecho, que se ampara en los artículos 1-3.º y 40 de la Ley Hipotecaria. Que el plazo de duración del usufructo, aunque no se dijera nada en el título constitutivo, fue de 30 años, por lo que el usufructo se extinguió y no cabe otra solución que acceder a la solicitud de cancelación articulada. Que como la cesión de carácter indefinido, o mientras lo necesite el Ministerio (antiguo Ramo de Guerra), que establece el contrato de cesión inscrito es contrario a derecho, no puede ser convalidado por el solo hecho de su inscripción, tal como defiende el Registrador en su nota. Que en la actualidad tampoco existe usufructo por la prescripción adquisitiva del mismo artículo 1.959 del Código Civil. Que en defensa de la tesis mantenida se cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de abril de 1988.

IV

El Registrador de la Propiedad interino que calificó, informó: Que procede la inadmisión del recurso por no haberse acompañado el título objeto de calificación, en original o por testimonio, como exige el artículo 327 de la Ley Hipotecaria y en este sentido se expresan las Resoluciones de 24 de febrero de 1995, 29 de marzo de 1999, 3 de enero de 2000 y 14 de octubre de 2002.

V

Aportado por el recurrente testimonio del documento original, previa petición de esta Dirección General, se solicita al Registrador de la Propiedad el informe correspondiente.

VI

El Registrador de la Propiedad informó: Que el único título que ha sido presentado y calificado es una instancia privada y, por tanto, el recurso debe ser desestimado por no ser título hábil para practicar la cancelación pretendida

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 515 y 1.258 del Código Civil; 1, 2, 3, 40, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario.

1. En el supuesto del presente caso se debate sobre la cancelación de un «usufructo» constituido a favor del Estado por el Ayuntamiento de Algeciras en 1904, «para que el Ramo de Guerra pueda establecer en él barracones para alojar tropas, con carácter temporal y gratuito y sólo por el objeto indicado por todo el tiempo que lo necesite el referido Ramo de Guerra sin que pueda utilizarlo para otros fines». El Ayuntamiento

de Algeciras pretende su cancelación al estar extinguido dicho usufructo conforme al artículo 515 del Código Civil. El Registrador, por el contrario, exige para tal cancelación el consentimiento del usufructuario o la resolución judicial conforme al artículo 1 y 40 de la Ley Hipotecaria.

2. Ciertamente, es regla general que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título constitutivo e inscrito, o por efecto de la ley; (cfr. artículo 82, párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria) que es lo que ocurre en el supuesto debatido, pues conforme al artículo 515 del Código Civil, el usufructo no puede constituirse a favor de personas jurídicas por más de 30 años, límite legal que junto con las propias previsiones negociales define el contenido y el alcance del derecho constituido (cfr. artículo 1.258 del Código Civil).

En consecuencia, siendo indudable la extinción del derecho inscrito, por contraste entre la fecha de constitución y la de solicitud de la cancelación, no hay obstáculo para acceder a la cancelación pretendida por simple solicitud del interesado (cfr. artículos 2, 3 y 79 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

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, 9 de diciembre de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Algeciras, n.º 1.

2339

RESOLUCIÓN de 12 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la entidad mercantil Hotel Sotogrande, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Roque, don Fernando Mínguez Goñi, a inscribir una instancia privada solicitando la cancelación de un derecho de opción.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Eleuterio Flores Montesinos, en nombre y representación, como Administrador Único, de la entidad mercantil Hotel Sotogrande, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Roque, don Fernando Mínguez Goñi, a inscribir una instancia privada solicitando la cancelación de un derecho de opción.

Hechos

I

En el Registro de la Propiedad de San Roque, aparece inscrito un derecho de opción de compra sobre la finca registral 18472, en los siguientes términos: «Urbana: Parcela de terreno de forma irregular sita en la Urbanización Sotogrande del término municipal ésta Ciudad, con una superficie de veinticuatro mil cuarenta y cuatro metros cuadrados. Linda: Norte, con arroyo de la Horra y resto de finca matriz; Sur, con parcela que fue de Hotel Sotogrande, S.A., hoy Centro Comercial Mar y Sol; Este, carretera nacional 340 y finca perteneciente al Centro Comercial Mar y Sol; y Oeste, con resto de finca matriz y el repetido Centro Comercial. Dentro de su perímetro existe una nave con cinco locales y servicios de doscientos treinta metros cuadrados de superficie y pistas de tenis. Se segrega de la inscrita con el número 10.927, al folio 37 del libro 173 de esta ciudad. Afecta al pago del Impuesto y gravada con la hipoteca objeto de la inscripción 2.ª y con las anotaciones preventivas de embargo letras A y B. Hotel Sotogrande, S.A., es titular de la finca matriz, y mediante documento privado de fecha cuatro de julio de mil novecientos noventa y dos, representada por don Eleuterio Flores Montesinos, mayor de edad, industrial, vecino de Marbella, como Administrador único de la misma, concede a don José H.B., mayor de edad, arquitecto, casado con doña Encarnación D.N., vecino de la Línea, en Alfonso X el Sabio, uno, con D.N.I. ... el derecho de opción de compra de esta finca por el precio de treinta y ocho millones de pesetas, habiendo

entregado cinco millones de pesetas en efectivo metálico y obligándose a entregar a dicha sociedad las siguientes cantidades. El día cuatro de agosto de mil novecientos noventa y dos, otros cinco millones de pesetas; cinco millones de pesetas los días cuatro de cada uno de los meses de septiembre y octubre del mismo año; dos millones quinientas mil pesetas el día cuatro de noviembre del citado año, cantidades que unidas a los quince millones quinientas mil pesetas que Hotel Sotogrande adeuda al señor B., totalizan la prima de opción. El precio de la adquisición de la finca es de sesenta millones de pesetas y el plazo para el ejercicio del derecho es de cinco meses, o sea, hasta el cuatro de diciembre del repetido año, prorrogado posteriormente hasta el quince de marzo de mil novecientos noventa y tres. El citado documento privado ha sido elevado a público mediante escritura otorgada ante el Notario de La Línea don Juan Antonio Madero García, el once de marzo de mil novecientos noventa y tres en la que ha comparecido doña Isabel H.B., mayor de edad, separada, secretaria y de vecina de La Línea en representación verbal de don José H. B. quien compareció ante el citado Notario el veinte de abril último para ratificar la expresada escritura, según consta de diligencia extendida al efecto. En la escritura antes citada se requirió al señor Notario para que, la forma más rápida y mediante su compañero de Marbella, don Martín Ferrero notifique y requiera a la entidad concedente de la opción a través de su representante don Eleuterio Flores Montesinos para que, entre otras, otorgue escritura de elevación a público de documento privado. Se dé por notificado de que ha quedado ejercitado el derecho de opción de compra por parte de la representante del optante dentro del plazo establecido. Que designe a la mayor brevedad fecha y lugar para el otorgamiento de la escritura de compraventa. Por diligencia en la copia de la escritura que se inscribe se hace constar que al señor Flores Montesinos le ha sido notificado el requerimiento antes citado y que éste señor, contestando al mismo, manifiesta: Que da su conformidad a la elevación a público del documento privado de opción de compra y que nada tiene que objetar a su inscripción en el Registro de la Propiedad. Que se da por notificado del ejercicio del derecho de opción por el señor H. Y que sea el requeriente el que designe a Hotel Sotogrande, S.A., la notaría y la fecha para el otorgamiento de la escritura de compraventa. En su virtud inscribo a favor de don José H.B. el derecho de opción de compra de ésta finca en los términos expresados. Así resulta de la relacionada escritura, cuya primera copia se presentó a las nueve horas del día uno del pasado mes de septiembre; asiento 676, folio 98 del Diario 77. Pagado el impuesto y archivada la carta de pago. San Roque, once de noviembre de mil novecientos noventa y tres».

Don Eleuterio Flores Montesinos, en su calidad de Administrador Único, en nombre y representación de la entidad Hotel Sotogrande, S.A., mediante instancia privada, con firma legitimada, solicita al amparo del artículo 177 del Reglamento Hipotecario, la cancelación del derecho de opción por haber transcurrido más de cinco años desde el vencimiento del plazo para su ejercicio, alegando que no consta en el Registro asiento alguno que indique haberse ejercitado tal derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial para su cumplimiento.

II

Presentada la anterior instancia en el Registro de la Propiedad de San Roque fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el documento que antecede, el Registrador que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, deniega, la cancelación del derecho de opción que el mismo refiere, de conformidad con el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, por constar en la inscripción 1.ª de la finca número 18.472, obrante al folio 34 del libro 255 de esta ciudad, que dio origen a dicho derecho, la notificación y requerimiento a la entidad concedente del ejercicio de dicho derecho, mediante notificación efectuada por el Notario de Marbella, don Martín Ferrero, de haber quedado ejercitado dicho derecho dentro del plazo, así como la conformidad del representante de Hotel Sotogrande, Sociedad Anónima, don Eleuterio Flores Montesinos. San Roque, 4 de abril de 2003. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Eleuterio Flores Montesinos, actuando como Administrador Único, en nombre y representación de la entidad Hotel Sotogrande, S.L., interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 14 del Reglamento Hipotecario establece la posibilidad de inscribir las opciones de compra, con los requisitos en el mismo establecidos, pero en ningún caso contempla la inscripción del ejercicio del derecho de opción, ya que el mismo sólo puede ser, por definición, la compra del objeto del derecho de opción, cuya inscripción se contempla en el artículo 2 de la Ley Hipo-