

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9148** *Resolución de 13 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Cieza nº 1 a cancelar un usufructo.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Cieza número 1, don Jesús Díaz Martínez, a cancelar un usufructo.

##### Hechos

###### I

Mediante instancia de fecha 18 de abril de 2016, suscrita por don J. A. M. C., y que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Cieza número 1 el día 10 de mayo de 2016, bajo el número de asiento de presentación 1144 del Libro Diario 110, se solicitó que «se sirva cancelar dicho usufructo, por fallecimiento de los usufructuarios iniciales Doña M. C. C. M. y Don A. M. L., y la consolidación con la nuda propiedad». Junto con dicha instancia se aporta certificado de defunción de don A. M. L. expedido por Registro Civil de Calella.

###### II

Dicha instancia fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, previa calificación del precedente documento con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de la misma y de su Reglamento, ha resuelto con esta fecha no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes Hechos Primero.—El diez de mayo de dos mil dieciséis se presenta en este Registro, bajo el asiento 1.144 del Diario 110, instancia suscrita por Don J. A. M. C., en Cieza, el día dieciocho de abril de dos mil dieciséis, cuya firma se encuentra legitimada notarialmente, por la que solicita la cancelación del usufructo sobre la finca registral 22.749 de Cieza, por fallecimiento de los usufructuarios iniciales Doña M. C. C. M. y Don A. M. L., y la consolidación con la nuda propiedad, conforme al artículo 192 del Reglamento Hipotecario, acompañándose certificación literal de defunción del señor M. L., librada con fecha veintisiete de julio de dos mil doce por Don F. J. T. F. y Doña M. E. M. H., Encargado y Secretaria, respectivamente, del Registro Civil de Calella.—Segundo.—Mediante escritura otorgada en Cieza, ante su notario, Don Ramón Alarcón Cánovas, el día nueve de julio de mil novecientos ochenta y tres, Don A. M. L. y Doña C. C. M., reservándose el usufructo vitalicio que no se extinguirá hasta el fallecimiento del último que de ellos sobreviva, donaron la nuda propiedad de la aludida finca registral a su hijo Don J. A. M. C., a cuyo favor resultó inscrita la nuda propiedad de la finca, por título de donación, según resulta de la inscripción 1ª. Tercero.—Mediante escritura otorgada en Abarán, ante su Notario, Don Antonio Navarro Cremades, el día once de octubre de mil novecientos noventa y seis, que causó la inscripción 2ª en el historial registral de la finca, Don A. M. L. vende el usufructo vitalicio de la repetida finca registral 22.749 de esta ciudad a Don J. A. M. C., a cuyo favor se inscribe el usufructo vitalicio de la misma, por título de compra, con carácter privativo, por confesión de su cónyuge. Cuarto.—En la señalada inscripción 2ª de la finca se hizo constar que el derecho de usufructo vitalicio había quedado extinguido en cuanto a Doña C. C. M., por su fallecimiento, ocurrido en Cieza, el día veintidós de enero de mil novecientos ochenta y siete. Quinto.—La nota extendida en segundo lugar al margen de la inscripción 1ª de la finca registral 22.749 de Cieza establece que “... Extinguido el usufructo vitalicio, por transmisión del mismo y consolidado con la nuda propiedad según resulta de la inscripción 2ª. Cieza, a 16 de diciembre de 1996”.—A la vista de los anteriores hechos,

resulta el siguiente defecto impositivo del asiento solicitado, conforme a sus correlativos Fundamentos de Derecho El usufructo que se reservaron los cónyuges Don A. M. L. y Doña C. C. M. se encuentra ya extinguido registralmente, tal y como resultan de los hechos cuarto y quinto, y el que figura inscrito a favor del solicitante, Don J. A. M. C., también se encuentra extinguido desde el mismo momento en que el citado señor, titular de la nuda propiedad por título de donación, adquirió el derecho de usufructo por título de compra, de acuerdo con lo establecido en el artículo 513.3 del Código Civil, según el cual “El usufructo se extingue: 3.º Por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona”.—Ello al margen de que, registralmente, el dominio pueda considerarse desmembrado, por ser distintos: el título de adquisición (donación en el caso de la nuda propiedad; y compraventa en el del usufructo) y el carácter de la misma (la nuda propiedad con carácter privativo y el usufructo vitalicio con carácter privativo por confesión del cónyuge), lo cual es necesario mantener al incidir en el régimen jurídico aplicable a los actos de disposición que se realicen sobre la finca reseñada.—Examinados los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo denegar la práctica de las operaciones registrales solicitadas, siendo el defecto invocado de carácter insubsanable. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota de calificación (...). El Registrador (firma ilegible) Fdo.—Jesús Díaz Martínez Cieza, a 26 de mayo de 2016».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. C. interpuso recurso, mediante escrito de fecha 23 de junio de 2016, en el que alega que «el usufructo me pertenece sobre la finca y que adquirí por compra a Don A. M. L. tiene una duración determinada por la vida del usufructuario transmitente, ya que, conforme establece el artículo 480 del Código Civil, “Podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufructuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario se resolverán al fin del usufructo, salvo el arrendamiento de las fincas rústicas, el cual se considerará subsistente durante el año agrícola” (...) Por tanto, el usufructo que compré se encuentra extinguido desde el día del fallecimiento del transmitente, es decir, el veintidós de noviembre de dos mil seis, según acredito mediante correspondiente certificado de defunción, señalando el artículo 513.6º del Código Civil que “El usufructo se extingue por la resolución el derecho del constituyente” (...) La aludida finca registral se encuentra gravada con una hipoteca a favor de la entidad Banco Santander Central Hispano, S.A., sin que la extinción del usufructo solicitada y consiguiente consolidación con la nuda propiedad, inscrita a mi favor por título de donación, perjudique en nada a la entidad acreedora, circunstancia que me permite, en apoyo de mis pretensiones, traer a colación el artículo 107.2º de la Ley Hipotecaria, el cual establece que “Podrán también hipotecarse: Segundo. La mera propiedad en cuyo caso, si el usufructo se consolidare con ella en la persona del propietario, no sólo subsistirá la hipoteca, sino que se extenderá también al mismo usufructo, como no se haya pactado lo contrario”».

## IV

El registrador recurrido emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 28 de junio de 2016, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19 bis, 97 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 192 del Reglamento Hipotecario; 513 del Código Civil y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de junio de 2013.

1. Se discute en el presente expediente la cancelación de un derecho de usufructo que ya consta cancelado registralmente.

Son hechos relevantes en la resolución del presente expediente los siguientes:

– En el año 1983 don A. M. L. y doña C. C. M. donan en escritura pública la nuda propiedad de la finca a don J. A. M. C., reservándose el usufructo vitalicio que no se extinguiría hasta el fallecimiento del último que sobreviva.

– En 1987 doña C. C. M. falleció.

– En 1996 don A. M. L. vende el usufructo a don J. A. M. C. quien lo adquiere privativo por confesión. Registralmente se procede a cancelar el usufructo por consolidación del usufructo y la nuda propiedad.

– En 2006 fallece don A. M. L.

– Mediante instancia presentada en 2016, don J. A. M. C. solicita la cancelación del usufructo por fallecimiento del usufructuario.

El registrador califica negativamente por entender, resumidamente, que el usufructo ya se encontraba extinguido por aplicación del artículo 513.3 del Código Civil.

2. El hecho de estar ya practicados los asientos registrales relativos a tal cancelación aconseja reiterar con carácter previo la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación al objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados.

En efecto, los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, en este caso la posible procedencia o no de una cancelación ya practicada, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

3. De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Esta doctrina se adapta y complementa perfectamente con la anterior, de forma que no desplaza a aquélla, antes al contrario la complementa y refuerza.

Consecuentemente, esta Dirección General no es competente para determinar si fue correcta la cancelación practicada en su día, ni determinar si la nuda propiedad adquirida por donación con carácter privativo, y el usufructo adquirido por compra con carácter privativo por confesión, suponía la extinción del usufructo, recordando igualmente la tradicional doctrina de esta Dirección General en el sentido de que conforme al artículo 217 de la Ley Hipotecaria «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 13 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.