

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16382 *Resolución de 3 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11 a inscribir una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don Francisco José Sapena Davó, notario de Valencia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 11, doña Ana Isabel Llosa Asensi, a inscribir una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Francisco José Sapena Davó, el día 14 de marzo de 2019, con el número 403 de protocolo, respecto de determinada vivienda y una plaza de garaje, don J. M. A. O. «dona, reservándose el derecho de habitación vitalicio –pues la plaza de garaje se considera como accesorio o anexa y para el uso de la vivienda–, la nuda propiedad de los dos inmuebles descritos (...), a su hijo don A. A. T., quien agradecido acepta y adquiere».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la escritura autorizada por el Notario de Valencia, Don Francisco Sapena Davó, el día catorce de Marzo del año dos mil diecinueve, bajo el número 403 de su protocolo, que fue presentada telemáticamente en esta Oficina, según el asiento 1.061 del diario 31, y una vez aportada por Marmaneu Lagüía, C.B., copia física de dicha escritura debidamente liquidada del impuesto, ha resuelto no practicar el/los asiento/s solicitado/s, en base a los siguientes hechos y fundamentos De derecho:

Hechos:

Dicha escritura fue presentada en esta Oficina, según los datos antes reseñados, junto con la siguiente documentación complementaria: – Justificante/s acreditativo/s de su presentación en la Oficina Liquidadora y carta/s de pago del impuesto. – Carta/s de pago del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

Fundamentos de Derecho (defectos):

En dicha escritura Don J. M. A. O., reservándose el derecho de habitación vitalicio, dona la nuda propiedad de los dos inmuebles objeto del título –registrales 9.875 y 9.791 de la 5.ª Sección de Ruzafa–, a su hijo Don A. A. T.

No obstante, deberá aclararse, con el consentimiento de los interesados/otorgantes del título, los derechos que son objeto de donación y reserva, pues si el donante se reserva únicamente el derecho de habitación –y no el derecho de usufructo–, no existe desmembramiento del dominio, en nuda propiedad y usufructo, sino la constitución de un derecho real de habitación por vía de reserva, y por ende, lo donado será el pleno

dominio de las fincas –y no la nuda propiedad–, que quedarán gravadas con el referido derecho de habitación.

Artículos 523 y siguientes del Código Civil. Artículos 467 y siguientes del Código Civil. Artículo 2 de la Ley Hipotecaria. Artículo 192 del Reglamento Hipotecario.

Y siendo dicho/s defecto/s subsanable/s, se suspende la inscripción del documento presentado. Contra esta calificación (...).

Valencia a treinta de Mayo del año dos mil diecinueve. Fdo. La Registradora».

Esta calificación se notificó al notario autorizante y al presentante el día 12 de junio de 2019.

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco José Sapena Davó, notario de Valencia, interpuso recurso el día 11 de julio de 2019 en el que expresaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«En la escritura calificada negativamente, Don J. M. A. O. dona, reservándose el derecho de habitación vitalicio, la nuda propiedad de una vivienda y una plaza de garaje –pues la plaza de garaje se considera como accesoria o anexa y para el uso de la vivienda–, a su hijo Don A. A. T., quién agradecido aceptó la donación.

La voluntad del donante y donatario es clara y determinante en cuanto al objeto de la donación: el segundo adquiere una nuda propiedad, esto es, una propiedad cuyo uso personalísimo e intransferible se reserva el donante y que es conocido como derecho de habitación, pues tal derecho, que nace por vía de reserva, solo puede ser utilizado por el donante siendo intransmisible a terceros; considerándose por la doctrina como un usufructo limitado, restringido o modalizado por alguna especialidad, participando de la naturaleza del usufructo al ser un derecho real que otorga el goce o disfrute temporal de cosa ajena.

La Registradora, a pesar de la evidente dicción en cuanto al derecho donado, considera en su nota que “deberá aclararse, con el consentimiento de los interesados otorgantes del título, los derechos que son objeto de donación y reserva, pues si el donante se reserva únicamente el derecho de habitación y no el derecho de usufructo, no existe desmembramiento de dominio en nuda propiedad y usufructo, sino la constitución de un derecho real de habitación por vía de reserva, y por ende, lo donado será el pleno dominio de Las fincas –y no la nuda propiedad–, que quedarán gravadas con el referido derecho de habitación.”

La cuestión, por tanto, estriba en admitir o no la denominación de nuda propiedad para designar al derecho del propietario de una casa y accesorios de la misma –en este caso una plaza de garaje– cuando la propiedad está dividida o desmembrada por existir un titular del derecho de habitación esto, esto es, del uso de tales inmuebles distinto al propietario de los mismos.

La ley de Bases de nuestro Código civil, en su base 11 dispone que “El usufructo, el uso y la habitación se definirán y regularán como limitaciones del dominio y formas de su división, regidas en primer término por el título que las constituya, y en su defecto por la ley, como supletoria a la determinación individual...”, derechos que están regulados en los dos capítulos que comprende el Título VI del Libro de dicho cuerpo legal, y concretamente el artículo 523 dice “Las facultades y obligaciones del usuario y del que tiene derecho de habitación se regularán por el título constitutivo de estos derechos; y, en su defecto, por las disposiciones siguientes” y al artículo 528 establece que “Las disposiciones establecidas para el usufructo son aplicables a los derechos de uso y habitación, en cuanto no se opongan a lo ordenado en el presente capítulo.”

Es por ello que tanto la ley de bases como los artículos del Código civil antes citados establecen una regulación pareja, a salvo lo convenido en el título constitutivo y de las singularidades de cada derecho, para el usufructo, uso y habitación, como limitaciones

del dominio y formas de su división, sin que, curiosamente, contenga el Código, en todo su articulado, la denominación nuda propiedad para designar la propiedad sobre la que recaen tales derechos.

Con posterioridad a la entrada en vigor del Código civil, en la Ley de Casas baratas de 12 de junio de 1911, se hizo una aplicación legal del derecho de habitación al ordenar en su artículo 43 una reserva de tal derecho al cónyuge supérstite o determinados hijos y descendientes del propietario de la casa, llamando nuda propiedad al derecho que a este último le correspondía al tratar de su disposición por testamento.

Por su parte, la Ley Hipotecaria, si bien en el apartado segundo de artículo 2 dice que en los Registros se inscribirán “Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales”, no hace mención alguna al término nuda propiedad, pero sí utiliza mera propiedad en el apartado segundo del artículo 107. Por el contrario, el Reglamento Hipotecario en su artículo 192 utiliza nuda propiedad en relación tan solo con el usufructo, si bien en el artículo 605 lo emplea tanto para el usufructo como para el uso y habitación al establecer que “El valor de la nuda propiedad se estimará en el 75 por 100 de la finca o derecho, y el de los derechos de usufructo, uso y habitación, en el 25 por 100”.

En la legislación fiscal, el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, regula de forma conjunta las normas para determinar tanto la base imponible del usufructo y su nuda propiedad así como la de los derechos reales de uso y habitación; y el Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de dicho Impuesto, en su artículo 42 punto 6 dice que “Al extinguirse los derechos de uso y habitación se exigirá el impuesto al usufructuario, si lo hubiere, en razón al aumento del valor del usufructo, y si dicho usufructo no existiese se practicará al nudo propietario la liquidación correspondiente a la extinción de los mismos derechos. Si el usufructo se extinguiese antes de los derechos de uso y habitación, el nudo propietario pagará la correspondiente liquidación por la consolidación parcial operada por la extinción de dicho derecho de usufructo en cuanto al aumento que a virtud de la misma experimente el valor de la nuda propiedad”, esto es, llama por igual nudo propietario al propietario del bien sobre el que esté constituido un usufructo o un derecho de uso o de habitación.

En el mismo ámbito fiscal, el artículo la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en su artículo 26, y el Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de tal Impuesto, en sus artículos 49 y 50, regulan de forma conjunta las normas para determinar tanto la valoración del usufructo y su nuda propiedad, así como la de los derechos reales de uso y habitación.

Por último, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 10 de diciembre de 2015 que versa sobre la posibilidad de hipotecar los derechos de uso y habitación, tras realizar un breve estudio de tales derechos, emplea la denominación “nudo propietario” para referirse al propietario sobre los que están constituidos tales derechos al resolver favorablemente tal posibilidad pues en el tercer párrafo del fundamento de derecho 3 dice que “Ciertamente el usuario no podrá por sí solo enajenar o hipotecar su derecho de uso, dado su carácter intrasmisible. Ese carácter intrasmisible, en gran medida, es debido a las relaciones jurídicas existentes entre usuario y nudo propietario. Pero, concurriendo al acto dispositivo conjuntamente el nudo propietario con el usuario, ningún obstáculo debe existir al respecto.” Y, así mismo, la Resolución de 5 de septiembre de 2017, en un supuesto de donación por el dueño de dos locales comerciales de su pleno dominio reservándose el uso, considera no inscribible el derecho reservado por no ser un verdadero derecho real, si bien da entender que otro alcance hubiera tenido la reserva si se hubiere donado la nuda propiedad, denominación inicialmente utilizada en la redacción, posteriormente rectificadas, de la escritura objeto de recurso.

Visto cuanto antecede, y siendo perfectamente admisible la utilización de la denominación nuda propiedad para referirse al derecho que el donatario adquiere al reservarse el propietario donante el derecho de habitación vitalicio, no es necesario la aclaración solicitada por la Registradora en su calificación negativa que motiva el presente recurso».

IV

La registradora emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo mediante escrito de fecha 29 de julio de 2019.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 467 y siguientes, 524, 528, 609 y 1281 y siguientes del Código Civil; 1, 2 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 14.1 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 42.6 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 26 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 51.8 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 192 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de febrero de 1983 y 22 de enero de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de mayo de 1952, 20 de mayo de 2005, 10 de diciembre de 2015 y 5 de septiembre de 2017.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura mediante la cual el propietario de una vivienda y una plaza de garaje «dona, reservándose el derecho de habitación vitalicio –pues la plaza de garaje se considera como accesorio o anexa y para el uso de la vivienda–, la nuda propiedad de los dos inmuebles descritos (...), a su hijo don A. A. T., quien agradecido acepta y adquiere».

La negativa de la registradora a la práctica de la inscripción se funda, en síntesis, en el siguiente motivo: «(...) si el donante se reserva únicamente el derecho de habitación –y no el derecho de usufructo–, no existe desmembramiento del dominio, en nuda propiedad y usufructo, sino la constitución de un derecho real de habitación por vía de reserva, y por ende, lo donado será el pleno dominio de las fincas –y no la nuda propiedad–, que quedarán gravadas con el referido derecho de habitación». Por ello, entiende que deberá aclararse, con el consentimiento de los otorgantes del título, los derechos que son objeto de donación y reserva.

El notario recurrente alega que de las normas y resoluciones de esta Dirección General que cita en su escrito de impugnación resulta admisible la utilización de la denominación nuda propiedad para referirse al derecho que el donatario adquiere al reservarse el propietario donante el derecho de habitación vitalicio sobre una casa y una plaza de garaje accesorio a ella.

2. A la vista de la declaración de voluntad negocial emitida expresamente por las partes en la escritura calificada, y conforme a los cánones hermenéuticos que consagra el Código Civil (cfr. artículos 609, 1281, 1283 y 1286 de dicho Código), no puede inferirse en modo alguno que la voluntad de los otorgantes fuera que el donante retuviera, al transmitir su dominio sobre los inmuebles, el haz de facultades que integran el contenido típico del derecho real de usufructo, sino tan solo el correspondiente a un derecho, también de goce, que comprende unas facultades menores que aquél: el derecho de habitación. Por lo demás, no puede olvidarse que nuda propiedad no es más que una propiedad de la que se ha desmembrado la facultad de goce de la cosa, situación ésta

que no sólo puede ser provocada por el derecho de usufructo en tanto que derecho real de goce, pues, como es bien sabido, no es el único de dicha clase.

Es cierto que en el Código Civil se utiliza la expresión «nuda propiedad» como derecho correlativo al de usufructo, y esa terminología es también la empleada, apenas sin excepción, en el ámbito doctrinal y jurisdiccional, así como en las decisiones de este Centro Directivo. Pero no puede ignorarse la aplicabilidad al derecho de habitación de las disposiciones establecidas para el usufructo, conforme al artículo 528 de dicho Código, ni puede afirmarse que la utilización de la expresión nuda propiedad como derecho que se reserva el transmitente de un derecho de uso o de un derecho de habitación sea absolutamente desconocida en la práctica jurídica (cfr. el supuesto al que se refiere la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de febrero de 1983 y la Resolución de esta Dirección General de 18 de mayo de 1952, alusiva a «(...) que la legislación especial aplicable dispone que, en la sucesión de casas baratas, se reserve al cónyuge superviviente el derecho de habitación, aunque exceda de su cuota viudal, y regula el caso de que el causante no hubiere dispuesto de la nuda propiedad por testamento conforme a la legislación civil o falleciere intestado»; la Resolución de 10 de diciembre de 2015 se refiere a las relaciones entre usuario y nudo propietario, y la de 5 de septiembre de 2017 alude a la donación de nuda propiedad con reserva del derecho de uso; vid., asimismo, los artículos 14.1 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y 42.6 de su Reglamento; y los artículos 26 de la Ley del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y 51.8 de su Reglamento).

En el presente caso, y sin entrar en el carácter más o menos apropiado del término empleado para designar el derecho que se transmite mediante la escritura referida, es indudable –según los criterios interpretativos aplicables– que no se constituye por vía de «deductio» un derecho de usufructo sino únicamente el derecho de habitación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso 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, 3 de octubre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.