

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18787 *Resolución de 21 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Utrera n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don L. A. M., como administrador único de la sociedad «Rojyala, S.L.», contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Utrera número 1, doña María Marta Crespo Villegas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de abril de 2022 por la notaria de Los Palacios y Villafranca, doña Amelia Pérez-Embid Wamba, con el número 801 de protocolo, la sociedad «Rojyala, S.L.» vendió la nuda propiedad de la finca rústica que aparecía inscrita bajo el número 22.732 en el Registro de la Propiedad de Utrera número 1, reservándose el usufructo de ésta hasta el día 31 de diciembre de 2057.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Utrera número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Marta Crespo Villegas, Registradora de la Propiedad de Utrera n.º 1 (Sevilla), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19-bis de la Ley Hipotecaria, previo examen de la precedente escritura de fecha 28/04/2022 con número de protocolo 801/2022 de Amelia Pérez-Embid Wamba, que ha sido presentada telemáticamente a las 14:54:21 horas, del día 28/04/2022, asiento 1571 del diario 179, notifico la presente calificación negativa:

Hechos:

Que por la escritura que antecede, la entidad “Rojyala, S.L.”, vende y transmite la nuda propiedad con reserva del usufructo hasta el día 31 de diciembre de 2057, a la entidad “Enfado, S.L.”, de la finca rústica 22732.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 515 del Código Civil, se establece que “No podrá constituirse el usufructo a favor de un pueblo o Corporación o Sociedad por más de treinta años.”

Acuerdo:

En virtud de lo anteriormente expuesto, suspendo la inscripción, por superar el plazo máximo establecido en el Código Civil para este tipo de transmisión.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación.

De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria (...).

Utrera, a cuatro de julio del año dos mil veintidós La Registradora (firma ilegible) Fdo. María Marta Crespo Villegas.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. A. M., como administrador único de la sociedad «Rojyala, S.L.», interpuso recurso el día 3 de agosto de 2022 mediante escrito en el que expresaba los siguientes motivos:

«A) Sobre la “constitución” del usufructo: En la escritura pública que nos ocupa no se constituye un usufructo. El disfrute de la finca ha permanecido y va a permanecer ininterrumpidamente en poder de la vendedora desde que adquirió la finca el 11 de noviembre de 2011, hasta el 31 de diciembre de 2057 en que la titular, de la nuda propiedad adquirida, consolidará el pleno dominio y comenzará a disfrutar de la finca. En otras palabras, lo que se constituye, y enajena, en la citada escritura pública, no es el usufructo sino la nuda propiedad.

B) Sobre el plazo de 30 años del usufructo: Es innegable que hay una fecha final del plazo de 30 años de usufructo, invocado por la Sra. Registradora: el 31 de diciembre de 2057. Pero ¿cuál es la fecha de inicio del cómputo del plazo de 30 años del usufructo “constituido”? Hay que considerar tres respuestas posibles a esta pregunta:

a) El 28-04-2022 en que se otorga la escritura pública que nos ocupa. En tal caso, Rojyala S.L. constituye el usufructo, disociado de la nuda propiedad y... ¿se lo enajena a sí misma?. Esto sí que sería un caso censurable de autocontratación; y no alguno “tipificado” recientemente, de forma insólita, por el legislador.

b) ¿por qué no el 11-11-2011?. Al fin y al cabo, al no existir cambio de titularidad del usufructo durante más de 46 años, carece de sentido su “constitución”, dentro de ese plazo.

c) el 31-12-2057 es la fecha que menos chirría. La única «constitución» de usufructo contenida en la escritura que nos ocupa está sometida a término, surtirá sus efectos tan solo por un instante: lo que tarde la nuda propietaria en consolidar el pleno dominio. Y su plazo será inferior, muy inferior a 30 años.

C) Sobre la pista que nos da el Código Civil: En virtud del art. 492 el usufructuario no está obligado a prestar fianza a favor del nudo propietario cuando el objeto de la enajenación no ha sido el usufructo sino la nuda propiedad. Queda muy claro que, para el legislador no es lo mismo enajenar el usufructo que enajenar la nuda propiedad con reserva del usufructo; no son ni deben ser situaciones asimilables. Tampoco lo son para el abajo firmante.

D) Sobre la vigencia y derogación tácita de las normas: En el expositivo quinto se reproduce el texto del art. 515 del Código Civil en el que la Sra. Registradora fundamenta la Nota de Calificación Negativa por la que se suspende la inscripción de la compraventa otorgada. Se transcribe ahora el párrafo tercero del art. 10.5.a) del Real Decreto Legislativo 1/1993 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del ITPAJD: “El usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado...”. Transcurrieron más de cien años entre la publicación de ambas leyes, pero no cabe duda de que lo que la más antigua prohibía, la más nueva lo permite. Y el abajo firmante no cree necesario argumentar nada más ante la solvencia jurídica de los destinatarios del presente escrito.»

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de agosto de 2022, la registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 348, 467, 469 y 515 del Código Civil; 561-3.4, de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; la ley 411 de la Ley 1/1973 de 1 de marzo, por la que se aprueba la Compilación

del Derecho Civil Foral de Navarra; el artículo 10.5.a) 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; las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de octubre de 1919, 25 de junio de 1943, 2 de junio de 1952, 8 de enero de 1968, 15 de abril de 1988 y 27 de mayo de 2009; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de diciembre de 2003 y 19 de julio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de marzo de 2022.

1. Por el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura mediante la cual la sociedad propietaria de determinada finca vende la nuda propiedad de ésta y se reserva el usufructo hasta el 31 de diciembre de 2057.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, conforme al artículo 515 del Código Civil no puede constituirse el usufructo a favor de una sociedad por más de treinta años.

2. La calificación debe ser confirmada.

Con la finalidad de impedir las vinculaciones por el desdoblamiento de las facultades dominicales, el citado precepto legal prohíbe que se constituya el usufructo a favor de una persona jurídica por más de treinta años. Es una norma imperativa que, junto con las propias previsiones negociales define el contenido y el alcance del derecho constituido (cfr., la Resolución de este Centro Directivo de 9 de diciembre de 2003 y Sentencias del Tribunal Supremo de 8 de enero de 1968 y 15 de abril de 1988).

No se puede acoger la alegación del recurrente según la cual lo que se constituye, y enajena, en la escritura calificada, no es el usufructo sino la nuda propiedad. El usufructo puede constituirse, bien por doble enajenación (la nuda propiedad a una persona y el usufructo a otra), bien mediante la transmisión de tal derecho reservándose la nuda propiedad (vía de «*translatio*») o bien mediante la transmisión de la nuda propiedad reteniendo el usufructo (vía de «*retentio*» o «*deductio*»).

Tampoco puede entenderse que, como alega el recurrente, la norma del artículo 515 del Código Civil haya quedado derogada por lo establecido en el artículo 10.5.a), párrafo tercero, del Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, que se refiere al «usufructo constituido a favor de una persona jurídica si se estableciera por plazo superior a treinta años o por tiempo indeterminado (...)». Esta norma tributaria es aplicable en aquellos supuestos en que la norma sustantiva permita la constitución de usufructo en favor de una persona jurídica por ese plazo superior a treinta años, como ocurre, por ejemplo, con el artículo 561-3, párrafo 4, del Código Civil de Cataluña (hasta noventa y nueve años). Por lo demás, el mismo artículo 10.5.a) de dicha ley tributaria añade que en el caso a que se refiere, «se considerará fiscalmente como transmisión de plena propiedad sujeta a condición resolutoria».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación de la registradora.

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, 21 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.