

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11456 *Resolución de 10 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de El Ejido nº 2, por la que acuerda no practicar la inscripción de la cancelación de un subarriendo.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. V. F. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de El Ejido número 2, don Esteban García Sánchez, por la que acuerda no practicar la inscripción de la cancelación de un subarriendo como consecuencia de una escritura de compraventa de un derecho de usufructo.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Roquetas de Mar, don José Sánchez y Sánchez-Fuentes, doña A. M. V. F. vendió a «FM López Cara, S.L.» el derecho de usufructo que ostentaba sobre una finca rústica en término de El Ejido, de la que era nudo propietaria la propia sociedad adquirente. Se pactó como precio la suma de 12.000 euros, que se convino satisfacer mediante cesión por la sociedad adquirente a la vendedora de una participación indivisa en pleno dominio del 5% de la misma finca. En la cláusula tercera de dicha escritura se estableció: «Las partes hacen constar expresamente que, extinguido el derecho de usufructo por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona, el contrato de arrendamiento de la finca descrita que consta inscrito, celebrado por la entonces usufructuaria, la señora V. F., queda subsistente durante el presente año agrícola y se resolverá, una vez finalizado el mismo; todo ello conforme al artículo 480 del Código civil y artículo 10 de la Ley 49/2003 de 26 de diciembre, de Arrendamientos rústicos. En cuanto al subarriendo también inscrito yo, notario, les hago las advertencias pertinentes, entre ellas la necesidad, en su caso, de la notificación al subarrendatario del acto que se formaliza en la presente escritura que autorizo ante la insistencia de los interesados, que alegan razones de urgencia y que me liberan a mí, notario de cualquier responsabilidad».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de El Ejido número 2, fue objeto de nota de calificación negativa con fecha 3 de marzo de 2016. Nuevamente presentado el citado documento, fue calificado con la siguiente nota: «Previo examen y calificación, parcialmente favorable, del presente documento, y acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales, por lo que resulta del mismo y del contenido del Registro a mi cargo, he practicado la inscripción del usufructo vitalicio a favor de la mercantil FM López Cara, S.L., por título de compra, y seguidamente se ha inscrito el pleno dominio de un cinco por ciento de la finca a favor de doña A. M. V. F., viuda, por título de dación en pago, al Tomo (...) En cuanto a la extinción del derecho de usufructo por reunión del usufructo y la nuda propiedad en la misma persona y, por tanto la extinción del contrato de subarriendo concedido por la usufructuaria la señora V. F., se mantiene la calificación desfavorable en los términos que se hicieron constar en la anterior nota de suspensión, o sea en los siguientes términos: La legislación hipotecaria hace aplicación del principio de que la extinción del usufructo se produce por el fallecimiento del usufructuario concedente, cuando considera que un derecho de usufructo hipotecado no se extingue por la mera voluntad del usufructuario (caso de la venta) sino que no se extinguirá hasta que se cumpla la obligación asegurada o hasta que venza el tiempo en el

que el usufructo habría naturalmente concluido de no mediar el hecho que le puso fin (véase el art. 107.1 de la Ley Hipotecaria). Cuando el citado precepto prevé que en caso de que el usufructo concluya por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario, el derecho se extingue, está refiriéndose a las causas de extinción derivadas del propio título constitutivo del usufructo (como pudiera ser el fallecimiento del cedente). (R.D.G.R.N. de 21 de febrero de 2.012). En consecuencia, la cancelación a la que se refiere el título es totalmente improcedente pues, tal y como establece el artículo 175.1.^a del Reglamento Hipotecario, la conclusión de dicho usufructo no se ha producido por un hecho ajeno a la voluntad de dicho usufructuario, sino que al contrario resulta de un contrato de compraventa voluntaria. Al margen de dicha inscripción se ha extendido una nota de afección por autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Los asuntos practicados quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce los efectos establecidos en la legislación hipotecaria (artículos 1, 17, 20, 32, 34 y 38) mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos por la Ley (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Esteban García Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de El Ejido 2 a día veintiséis de Mayo del año dos mil dieciséis».

III

Solicitada calificación sustitución sustitutoria, ésta fue emitida por la registradora de la Propiedad de Purchena, doña María Jesús Gilabert Álvarez, quien, con fecha 5 de julio de 2016, confirmó la calificación del registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña A. M. V. F. interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2016 mediante escrito en el que, después de efectuar una relación sucinta de los hechos, alegaba lo siguiente: Primero.—Improcedencia de la aplicación analógica de la Ley y Reglamento Hipotecarios (artículo. 107.1 de la Ley Hipotecaria). Dicho precepto está pensado exclusivamente para la subsistencia de la hipoteca constituida por la usufructuaria sobre su derecho de usufructo, por lo que no cabe aplicación analógica cuando exista una norma específica que regule el supuesto de que se trate, constituida por los artículos 480 del Código Civil y 10 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; Segundo.—El arrendatario, cuando concertó el arriendo, conocía que firmaba con la usufructuaria de la finca, no con propietario, y por tanto debía conocer las consecuencias jurídicas que se derivan de tal cualidad, entre las que está que el arrendamiento se extinguirá por la extinción del usufructo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 480 del Código Civil. El artículo 513 del Código Civil establece la extinción «ope legis» del usufructo entre otras causas por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona, lo cual resulta lógico, dado el carácter temporal del usufructo y sin que establezca distinción alguna entre las causas de extinción del usufructo; no se establece al respecto matiz o consecuencia alguna, por tanto la extinción del usufructo por muerte (caso en el que el registrador sí admitiría dicha extinción) tiene las mismas consecuencias que la extinción por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona, y Tercero.—Cita en refuerzo de su tesis las Sentencias del Tribunal Supremo de 2 de mayo de 1988 y 21 de diciembre de 2006, las sentencias de las Audiencias Provinciales de Cuenca, de 24 de junio de 2014, de Badajoz, de 1 de junio de 2009, y de Burgos, en el recurso número 1073/2007.

V

El registrador emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado, con fecha 18 de agosto de 2016, de la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, éste no presentó alegaciones.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 480, 498, 513 y 1256 del Código Civil; 1, 82 y 107 de la Ley Hipotecaria; 10 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos; 13 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 175 del Reglamento Hipotecario; 561-16.3 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; las Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de mayo de 1988, 20 de diciembre de 1991 y 27 de noviembre de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 1988, 22 de agosto y 21 de diciembre de 2011 y 21 de febrero de 2012, entre otras.

1. La usufructuaria vitalicia de una finca rústica celebró un contrato de arrendamiento, que consta inscrito en el Registro de la Propiedad. Con posterioridad, la usufructuaria vende su usufructo al nudo propietario, manifestando que «extinguido el derecho de usufructo por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona, el contrato de arrendamiento de la finca descrita que consta inscrito, celebrado por la entonces usufructuaria, (...) queda subsistente durante el presente año agrícola y se resolverá, una vez finalizado el mismo; todo ello conforme al artículo 480 del Código civil y artículo 10 de la Ley 49/2003 de 26 de diciembre, de Arrendamientos Rústicos».

El registrador señala que la cancelación pretendida del arrendamiento inscrito es improcedente pues, tal y como establece el artículo 175.1.º del Reglamento Hipotecario, la conclusión de dicho usufructo no se ha producido por un hecho ajeno a la voluntad de dicho usufructuario, sino que al contrario resulta de un contrato de compraventa voluntaria.

La vendedora del usufructo, y ahora recurrente, sostiene que el arrendatario, cuando concertó el arriendo, conocía que firmaba con la usufructuaria de la finca, y no con el propietario, y por tanto debía conocer que el arrendamiento se extinguirá por la extinción del usufructo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 480 del Código Civil, y que el artículo 513 del Código Civil establece la extinción «ope legis» del usufructo por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona.

2. Conforme al 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».

Tal previsión resulta coincidente con la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, que en su artículo 10 establece que «los arrendamientos otorgados por usufructuarios, superficiarios, enfiteutas y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre la finca o la explotación se resolverán al extinguirse el derecho del arrendador, salvo que no haya terminado el año agrícola, en cuyo caso subsistirán hasta que éste concluya».

Al derecho de arrendamiento inscrito también le resulta aplicable el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

En el presente caso, se pretende la cancelación de un derecho de arrendamiento inscrito sin contar con el consentimiento del arrendatario y sin sentencia contra el mismo.

Siendo ello así, resulta aplicable el segundo párrafo del mismo artículo 82 que señala que «podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva».

Se trata, por tanto, de analizar, cuando un derecho de usufructo está gravado con un derecho de arrendamiento otorgado por el titular del usufructo, si la venta del usufructo al nudo propietario permite cancelar el derecho de arrendamiento inscrito.

Registralmente tal cuestión está expresamente abordada y resuelta por el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, el cual señala que «en consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes: Primera. Las inscripciones de hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario».

Por tanto, siendo claro que el arrendamiento concertado por el titular del usufructo es un gravamen del usufructo mismo, su cancelación no puede exigirse por un hecho dependiente de la voluntad del usufructuario. Además, para excluir tal hipótesis, el artículo 1256 del Código Civil, señala que «la validez y el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes».

3. Frente a este planteamiento, que en esencia es el que inspira la nota de calificación registral, el argumento del recurrente se basa en relacionar los artículos 483 y 513 del Código Civil, pues según el primero los contratos que celebre como tal usufructuario «se resolverán al fin del usufructo», y según el segundo, «el usufructo se extingue... por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona».

Sin profundizar ahora acerca de si son o no equivalentes las expresiones «fin del usufructo» y «extinción del usufructo», y sin entrar tampoco ahora a discernir si la reunión del usufructo y la nuda propiedad en una misma persona supone propiamente el fin o extinción del usufructo o más bien solo el fin de la situación de desmembramiento dominical, lo cierto es que no resulta defendible que por un acto dependiente de la voluntad del usufructuario, ya sea la transmisión onerosa o gratuita de su derecho al nudo propietario, ya sea la renuncia pura y simple del usufructuario, se pudieran extinguir gravámenes afectantes al propio derecho de usufructo y debidamente registrados, como por ejemplo, hipotecas inscritas o embargos anotados sobre dicho derecho de usufructo.

Por eso el artículo 107 de la Ley Hipotecaria proclama que podrá hipotecarse derecho de usufructo, «pero quedando extinguida la hipoteca, cuando concluya el mismo usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario. Si concluyere por su voluntad, subsistirá la hipoteca hasta que se cumpla la obligación asegurada, o hasta que venza el tiempo en que el usufructo habría naturalmente concluido a no mediar el hecho que le puso fin».

La razón de ser del último inciso de este precepto no se encuentra tanto en que estemos ante un derecho de hipoteca, sino en que estamos ante un derecho inscrito en el Registro de la Propiedad, que tiene un titular registral amparado por todos los efectos jurídicos inherentes a los derechos inscritos.

Y el registrador de la propiedad no está haciendo una aplicación analógica o extensiva de dicho precepto a otros supuestos, como el del arrendamiento constituido por el usufructuario, no expresamente contemplados en la dicción legal, sino que está aplicando directamente una previsión normativa expresa y más amplia, como la formulada en el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que pese a su simple rango reglamentario, en realidad está plasmando un principio general del derecho civil y del derecho registral, del cual el artículo 107 de la ley, aun cuando tenga mayor rango normativo, no es sino es un caso o ejemplo concreto.

Como también es plasmación de ese mismo principio general el criterio que aplicó la Resolución de este Centro Directivo de 11 de julio de 1988, conforme al cual extinguido un usufructo por adjudicación a los nudos propietarios en procedimiento ejecutivo, no pueden éstos pretender la cancelación de una anotación de embargo preferente a la que motivó la ejecución, alegando la extinción del usufructo gravado, pues éste continuará subsistente a estos solos efectos.

En el mismo sentido, la Resolución de esta Dirección General de 21 de febrero de 2012 que rechazó la cancelación de un embargo sobre un derecho de usufructo que había sido objeto de cesión voluntaria onerosa por el usufructuario al nudo propietario, considerando que la consolidación no había sido plena por existencia de un derecho de tercero sobre el usufructo.

En definitiva, podría decirse que tanto el artículo 107.1 de la Ley Hipotecaria como el artículo 175.1 del Reglamento Hipotecario están en concordancia con una regla básica de nuestro Código Civil, conforme a la cual, la renuncia de un derecho no puede perjudicar a terceros (artículo 6.2 del Código Civil), precepto que no discrimina según la naturaleza del derecho del tercero en cuestión, y que, como regla general, es extensible a hipótesis análogas a la de renuncia, como son todas las de extinción voluntaria del derecho, en cuyo ámbito se comprende la cesión voluntaria del usufructo por el usufructuario al nudo propietario que provoque la extinción por consolidación, sea esta cesión voluntaria gratuita (hipótesis esta difícilmente diferenciable de la de la renuncia pura y simple) u onerosa, debiendo recordarse, por otro lado, que nuestro derecho no es ajeno a la renuncia mediante precio (artículo 1000 del Código Civil).

El hecho de que, en el caso, la consolidación haya tenido lugar no por renuncia sino por enajenación onerosa al nudo propietario no haría sino reforzar esta interpretación, dados los limitados efectos de la enajenación del usufructo que ha reconocido esta Dirección General en anteriores Resoluciones. Así, la Resolución de 22 de agosto de 2011, conforme a cuya doctrina es solo el fallecimiento del usufructuario cedente del usufructo el que determinará la extinción del usufructo y la consolidación del derecho en el nudo propietario. Y según ello, cabría racionalmente cuestionar que se produzca en el caso una verdadera consolidación derivada de esa enajenación, hasta el fin del usufructo por el fallecimiento del usufructuario, y mucho menos podrá eso ser así cuando la titularidad enajenada por el usufructuario esté sujeta al gravamen de un arrendamiento inscrito (cfr. artículo 561-16.3 del libro quinto del Código Civil de Cataluña).

En consecuencia, y aplicando el mismo principio general para el caso planteado en el presente recurso, cuando un usufructo gravado con un derecho de arrendamiento, que además consta inscrito, se transmite al nudo propietario, no se produce una completa y perfecta consolidación del usufructo con la nuda propiedad, ni se produce la extinción del arrendamiento inscrito, sino que dicho arrendamiento sigue vigente y no puede ser cancelado hasta que se produzca el vencimiento del plazo inscrito de dicho arrendamiento, o, como señala el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, se «acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario».

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

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, 10 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.