

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 3781** *Resolución de 21 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Orcera, a hacer constar en el registro de la propiedad la cancelación de un derecho de usufructo vitalicio constituido sobre una finca, por fallecimiento de la persona en cuyo favor se había constituido.*

En el recurso interpuesto por don J. G. A., en representación de la compañía mercantil «Inversiones Príamo, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Orcera, don Alejandro Martino Vico, a hacer constar en el Registro de la Propiedad la cancelación de un derecho de usufructo vitalicio constituido sobre una finca, por fallecimiento de la persona en cuyo favor se había constituido.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el 1 de septiembre de 2011, por don J. G. A., en representación de la compañía mercantil «Inversiones Príamo, S.L.», en su calidad de administrador único, se solicitó la cancelación «del usufructo vitalicio y sus cargas inscrito a nombre de doña C. C. A. sobre la finca 2754, al haber fallecido la usufructuaria».

La compañía recurrente había adquirido la nuda propiedad de la finca concernida, habiéndose anotado posteriormente un embargo, acordado en un juicio seguido contra doña C. C. A., sobre el usufructo, denegándose en cuanto a la nuda propiedad por pertenecer a persona distinta de la demanda. Posteriormente, mediante la inscripción cuarta, tuvo acceso tabular la venta que de dicho usufructo efectuó doña C. C. A. a favor de Inversiones «Príamo, S.L.».

II

Presentada la indicada instancia en el registro de la propiedad de Orcera, se decidió no practicar las operaciones solicitadas, en base a lo siguiente: «No se practica operación alguna de las que se solicitan en base a los siguientes hechos: I) Respecto a la cancelación del usufructo de Doña C. C. A., no es necesaria dicha cancelación, pues la entidad Inversiones Príamo, S.L., ya era dueño de la totalidad de la finca, en pleno dominio, puesto que adquirió el usufructo vitalicio mediante escritura otorgada en Madrid el día diecinueve de enero del año dos mil seis, ante el Notario Don Ángel Hijas Mirón bajo el número 163 de su protocolo, es decir, ya está cancelado dicho usufructo a nombre de Doña C. C. A. II) Dado que dicho usufructo a nombre de la referida señora está gravado con una anotación preventiva de embargo a favor de Doña María Teresa, Don Juan Miguel V. R., Don Juan V. B. de fecha diez de noviembre del año dos mil cinco, prorrogado por cuatro años más por la anotación letra C de fecha tres de noviembre del año dos mil nueve; el referido embargo está plenamente vigente, no pudiendo cancelarse mientras no lo ordene el Juzgado que decretó la anotación preventiva de embargo sin que halla pasado el plazo de cuatro años, por lo que tampoco procede su cancelación por caducidad. Fundamentos de Derecho: El artículo 66 de la Ley Hipotecaria, el cuál dispone que las anotaciones preventivas caducarán a los cuatro años de la fecha de la misma anotación, no obstante a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento. La

anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación... Contra la presente (...). Orcera a 17 de octubre de 2.011. (Firma ilegible y sello del Registro)».

III

Frente a la anterior calificación don J. G. A., en representación de la compañía mercantil «Inversiones Príamo, S.L.», interpuso, el 25 de noviembre de 2011, el correspondiente recurso en base a las siguientes alegaciones: «Primera.–La solicitud de cancelación del usufructo vitalicio y sus cargas inscritos a nombre de doña C. C. A. sobre la finca inscrita en el Registro de Orcera número 2754 sita en la calle... propiedad de «Inversiones Príamo, S.L.», al haber fallecido doña C. C. A., se califica: – Como no necesario la cancelación del usufructo de doña C. C. A. al haber vendido el usufructo vitalicio a «Inversiones Príamo, S.L.», en fecha 19 de enero de 2006. – Dado que el usufructo a nombre de doña C. C. A. se encuentra gravado con anotación preventiva no pudiendo cancelarse mientras no lo ordene el Juzgado que lo decretó. Se acompaña solicitud de esta parte. Segunda.–Considera esta parte, que es claro que el usufructo gravado es el usufructo vitalicio de doña C. C. A. y que al haber fallecido el titular de ese derecho se ha extinguido, por causas ajenas al titular, el derecho embargador. Dado que el derecho embargado se ha extinguido no puede permanecer una carga sobre un derecho inexistente, pudiendo esta parte pedir la cancelación de las inscripciones o anotaciones preventivas. Entendemos que una vez acreditado la extinción del derecho gravado, usufructo vitalicio de doña C. C. A., se produce por declaración legal la extinción del asiento sin necesidad de consentimiento expreso o resolución judicial. Y así lo declara la Resolución de 21 de septiembre de 2011 de la Dirección General de los Registros y Notariados. Tercera.–De igual forma es de destacar que el registrador basa su calificación en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria que se refiere a la prórroga de la anotación preventiva, no siendo esta la cuestión debatida, ya que la misma se centra en si es posible que extinguiéndose un derecho por razones objetivas y ajenas a su titular puede mantenerse la carga sobre un derecho inexistente o este decae sin necesidad de declaración».

IV

El registrador de la Propiedad recurrido emitió el informe correspondiente manteniendo su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos, los artículos 480, 513.3 y 1192 del Código Civil; 3, 18, 77, 79.2, 82 y 107.1 de la Ley Hipotecaria; 173, 174 y 175 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de julio de 1998, 25 de junio de 2001, y 22 de agosto y 21 de septiembre de 2011, entre otras.

1. Constituye el objeto principal de este recurso determinar si es susceptible de cancelación una anotación de embargo practicada sobre un derecho de usufructo vitalicio, que había sido cedido a título oneroso a la nuda propietaria de la finca, al fallecimiento de la cedente, que es la persona sobre cuya vida se estableció la duración del meritado usufructo.

2. Es evidente que el pleno dominio se había consolidado en manos de la recurrente, en tanto nudo propietaria, con ocasión de la adquisición por ésta, mediante cesión onerosa, del derecho de usufructo a la anterior usufructuaria, sobre cuya vida pendía su extinción. De esta forma se reunían en una misma persona la titularidad usufructuaria y la del nudo dominio, con los efectos extintivos del derecho de usufructo.

3. Sin embargo, esta consolidación del pleno dominio en manos de la recurrente no era plena, toda vez que el derecho de usufructo no se había extinguido totalmente, sino que, por el contrario, pervivía respecto de los terceros que habían obtenido sobre dicho derecho la anotación de embargo. Respecto de éstos hay que entender que la anticipación del vencimiento del usufructo por un acto voluntario del usufructuario –como es la cesión onerosa– es una res inter alios facta que no les afecta, ni mucho menos les puede perjudicar.

Esta es la solución a que se ha de llegar tras cohonestar los mandatos contenidos en los artículos 513.3 del Código Civil y en el artículo 107.1 de la Ley Hipotecaria. De ellos, combinadamente, se infiere que el derecho de los terceros constituido sobre el usufructo subsiste hasta que dicho derecho se extinga por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.

4. En el presente caso, sin embargo, la cancelación de cargas, en concreto de la anotación de embargo, se solicita tras el fallecimiento de la usufructuaria, es decir, una vez que el usufructo se habría extinguido naturalmente de no haber mediado el acto de cesión voluntaria a favor del nudo propietario.

5. Como ya señalara este Centro Directivo (Resolución de 22 de agosto de 2011) en relación con la consolidación de la nuda propiedad, la extinción del usufructo se producirá por el fallecimiento del usufructuario cedente no teniendo este efecto el fallecimiento del cesionario que afectaría a la cesión exclusivamente. De la misma forma, la legislación hipotecaria hace aplicación de este principio cuando considera que un derecho de usufructo hipotecado no se extingue por la mera voluntad del usufructuario (caso de la renuncia) sino 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 artículo 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, la hipoteca se extingue, está refiriéndose a las causas de extinción derivadas del propio título constitutivo del usufructo (como pudiera ser el fallecimiento del cedente). La hipoteca del derecho de usufructo constituida por el usufructuario cedente no se extinguiría por fallecimiento del cesionario del usufructo, sino por la muerte de aquél.

6. En consecuencia, la cancelación a la que se refiere el presente expediente es totalmente procedente, pues, tal y como establece el artículo 175.1.^a del Reglamento hipotecario, se ha presentado el documento fehaciente –certificado de defunción del usufructuario– que acredita la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad de dicho usufructuario.

Esta Dirección General ha acordado la estimación del recurso.

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 febrero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.