

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**8408** *Resolución de 1 de julio de 2013, 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 Pola de Siero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por el notario de Oviedo, don Carlos Rodríguez-Viña Cancio, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Pola de Siero, don Enrique Español Batalla, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

**Hechos****I**

Mediante escritura otorgada ante el notario de Oviedo, don Carlos Rodríguez-Viña Cancio, el día 8 de marzo de 2013, los cónyuges don E. M. G. y doña J. S. A., tras exponer que son propietarios de una finca rústica dentro de la cual existe una nave de planta baja, otorgan que «donan a su hijo don L. J. M. S. el usufructo vitalicio que a los donantes corresponde sobre la finca descrita en él exponen I. Dicho usufructo se extinguirá al fallecimiento de ambos donantes. Dicho usufructo se extiende únicamente a parte de la finca, en concreto a la nave existente en dicha finca y los accesos desde el exterior a dicha nave».

**II**

Presentada en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero copia auténtica de la referida escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada: 2209/2013. Asiento: 2615. Diario: 70. Don Enrique Español Batalla, registrador de la propiedad de Pola de Siero, previo examen y calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la primera copia de escritura pública de donación autorizada el ocho de marzo de dos mil trece por el notario de Oviedo don Carlos Rodríguez-Viña Cancio, con el número 218/2013 de protocolo, presentada en este Registro por don Carlos Rodríguez-Viña Cancio el dieciocho de abril de dos mil trece, asiento 2615 del Diario 70, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho Con arreglo al principio de especialidad, el usufructo no puede recaer sobre parte de una finca, por lo que precisa previamente la segregación de la misma. No resulta coherente transmitiéndose el usufructo que éste se extinga por el fallecimiento de los donantes según se expresa en el otorgamiento primero –a los que se supone que pertenece la nuda propiedad–, lo que exige la aclaración correspondiente. Resolución: Y en base a los anteriores hechos y fundamento de derecho, se acuerda suspender la práctica de los asientos solicitados por los defectos subsanables indicados. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente (...). Pola de Siero, a veinticinco de abril de dos mil trece. El Registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Enrique Español Batalla».

**III**

La anterior nota de calificación es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el notario autorizante de la escritura

calificada negativamente mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Pola de Siero el día 3 de mayo de 2013 en el que alega: en cuanto al primer defecto, que el usufructo de parte de la cosa entra dentro de la categoría del usufructo conforme a lo dispuesto por el artículo 469 del Código Civil, que el principio de especialidad se cumple toda vez que la parte de finca sobre la que recae aparece descrita e inscrita en el registro de la propiedad y, si bien no aparecen descritos «los accesos desde el exterior a dicha nave», ello es accesorio a lo pactado y elemento natural, toda vez que el usufructo sobre la nave exige poder acceder a la misma; y respecto del segundo defecto, que carece de fundamentación jurídica puesto que la voluntad de los donantes es la de que fallecidos ambos, se consolide el pleno dominio con quien resulte tener la nuda propiedad.

## IV

El registrador emitió su informe el día 8 de mayo de 2013 ratificándose en el contenido de su nota de calificación, señalando, en cuanto al primer defecto, que no puede ser objeto de tráfico jurídico un derecho de usufructo que recae sobre una porción de una finca registral que no haya sido segregada y no constituye un objeto cierto e individualizado; y en relación al segundo defecto, que la cláusula es confusa por cuanto no se establece su desmembración del pleno dominio por vía de reserva, su ganancialidad o su estatuto particular para determinar qué ocurre en caso de fallecimiento de uno solo de los nudo propietarios, así como la duración pactada del usufructo, que parece excluir otras causas de extinción conforme al artículo 513 del Código Civil. Asimismo, elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 467, 469, 517, 523, 545, 553, 564, 1261, 1273 y 1582 del Código Civil; 4 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos; 2, 9, 18, 21 y 40 de la Ley Hipotecaria y 7 y 51 de su Reglamento; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de junio de 1993, 16 de diciembre de 1994, 3 de abril de 2002, 23 de julio y 10 de octubre de 2005, 29 de mayo de 2009, 24 de agosto de 2011 y 16 de junio de 2012.

1. Se presenta escritura de donación por la que dos cónyuges, sometidos al régimen de gananciales, donan a su hijo el usufructo vitalicio que a los donantes corresponde sobre una determinada finca. Se pacta que el usufructo se extinguirá al fallecimiento de ambos donantes y que se extienda únicamente a parte de finca, en concreto a la nave existente sobre la misma y los accesos desde el exterior de dicha nave. El registrador suspende la práctica del asiento por considerar: que el usufructo no puede recaer sobre parte de una finca, siendo precisa la previa segregación; y que necesita aclaración respecto de la causa de extinción de usufructo por fallecimiento de los donantes nudo propietarios.

2. Respecto del primer defecto señalado por el registrador en su nota, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 16 de junio de 2012), que en nuestro ordenamiento jurídico es perfectamente factible constituir un derecho de uso sobre alguna de las partes materiales susceptible de aprovechamiento independiente de un inmueble, y ello no es incompatible con el mantenimiento de la unidad objetiva del todo, pues no existe obstáculo jurídico a la constitución de derechos de goce –reales o personales– concretados a una sola porción material de la finca sobre la que se constituyen (*vid.* arts. 469, 517 –que expresamente refiere al caso de que el usufructo estuviera constituido, como aquí, solamente sobre el edificio–, 523 y siguientes; 545, 553, 564 y 1582 del Código Civil; artículo 4 de la Ley de Arrendamientos Rústicos), siempre y cuando quede suficientemente determinado (máxime si se trata de un derecho inscribible) la porción de la finca sobre la que recaerá tal derecho de goce (*vid.* arts. 1261 y 1273 y siguientes del Código Civil, 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario) sin que sea necesaria la previa segregación.

Cuestión distinta sería que se tratara de un derecho real limitado que conllevara una eventual enajenación de la parte objeto del gravamen (caso de una opción de compra, tanteo convencional o hipoteca), en cuyo caso sí sería necesaria la segregación previa de aquélla.

3. En el presente caso, la parte de finca sobre la que se extiende el usufructo se encuentra suficientemente descrita tanto en la escritura como en el propio Registro, pues se trata de una obra previamente declarada, en concreto una nave, y si bien –como el propio recurrente admite– se añade al definir el objeto de usufructo una indicación relativa a «los accesos desde el exterior a la misma», ello no puede valorarse sino como una precisión añadida, habida cuenta que, de la propia descripción de la nave resulta que «el acceso a la edificación se realiza desde el lindero norte y que la edificación linda por todos sus vientos con el resto de finca sin edificar». Por lo que puede entenderse cumplido suficientemente el principio de especialidad.

4. Tampoco puede mantenerse el segundo defecto aducido por el registrador en su nota, relativo a la falta de claridad de la causa de extinción del usufructo constituido. En efecto, donándose al hijo el usufructo «vitalicio» de una determinada parte de inmueble, que «se extinguirá al fallecimiento de ambos donantes», no se atisba razón suficiente para suspender la inscripción por falta de claridad del título.

El usufructo en virtud del título de constitución tendrá como causas de extinción las generales previstas en los dos primeros apartados del artículo 513 del Código Civil. Así, se extinguirá a la muerte del usufructuario conforme a lo dispuesto por el apartado primero del 513 del Código Civil –por constituirse expresamente como «vitalicio»–; y también, en su caso, se extinguirá por expirar el plazo por el que se constituyó, en el presente caso, por el fallecimiento de los donantes. No cabe olvidar que se entiende por día cierto aquel que «necesariamente ha de venir, aunque se ignore cuándo» (cfr. art. 1125.2 del Código Civil).

5. No cabe tomar en consideración nuevos defectos no explicitados en la nota de calificación (cfr. art. 326 de la Ley Hipotecaria). Pero tampoco se advierte falta de claridad en el título desde la perspectiva de la titularidad resultante. El usufructo ha quedado constituido por voluntad de los particulares, en concreto por la donación realizada por los titulares del pleno dominio de la finca aceptada por el usufructuario, lo que conlleva implícita la reserva de la nuda propiedad, sin necesidad de una reserva explícita al respecto.

Y tampoco es exigible hacer precisión alguna relativa al carácter ganancial o no del usufructo constituido, pues el usufructo se dona a determinada persona que, aún siendo casada, lo adquirirá, a pesar de estar sujeto al régimen de gananciales, con carácter privativo por disposición del artículo 1346.2 del Código Civil, en cuanto no concurren los requisitos que para la atribución ganancial prevé el artículo 1353 del Código Civil, que presupone una atribución conjunta y sin especial designación de partes que no se da en el supuesto de hecho. Todo ello sin que pueda confundirse con el carácter de la nuda propiedad, que mantiene la condición privativa o ganancial que ostentara antes de la constitución del usufructo a no haber declaración de voluntad distinta a este respecto.

Finalmente, tampoco se considera preciso prever qué ocurrirá al fallecimiento del primero de los donantes, pues una aplicación de los criterios hermenéuticos recogidos fundamentalmente en los artículos 1281, 1283, 1284 y 1285 del Código Civil lleva necesariamente a concluir que en el presente supuesto el usufructo subsiste hasta el fallecimiento del último de los donantes, sin que quepa confusión con un eventual usufructo conjunto, pues uno solo es el titular del usufructo y ningún carácter sucesivo se prevé.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 1 de julio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.