

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9305 *Resolución de 6 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 38, a la cancelación del usufructo y consolidación con la nuda propiedad de una mitad indivisa de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña Eloisa J. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 38, doña Sonia Morato González, a la cancelación del usufructo y consolidación con la nuda propiedad de una mitad indivisa de una finca.

Hechos**I**

Se presenta en el Registro instancia suscrita por la recurrente, con firma legitimada notarialmente, por la que dicha recurrente expone que ella y su hermana, doña María del Pilar J. L., son nudo propietarias al cincuenta por ciento pro indiviso de una finca urbana, correspondiendo el usufructo a su madre, doña T. L. B., quien ha fallecido, por lo que solicita la extinción del usufructo y consolidación con la nuda propiedad.

Acompaña certificación literal del Registro Civil que acredita la defunción, así como la liquidación del impuesto correspondiente.

II

La registradora practica la inscripción sólo en cuanto a la mitad indivisa perteneciente a la solicitante, suspendiendo ambas operaciones en cuanto a la hermana de tal solicitante, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación negativa Asiento n.º 1182 del Diario 21. Interesado: Doña Eloísa J. L. y doña María del Pilar J. L. Presentante: Don A. O. B. Instancia privada Fecha del documento: 26 de abril de 2011. Hechos: Con fecha 23 de enero de 2012 se presenta en este Registro de la Propiedad instancia privada suscrita por doña Eloisa J. L. el día 26 de abril de 2011, con firma legitimada, debidamente liquidada de su impuesto. En la citada instancia, doña Eloísa J. L. solicita que se extinga el usufructo vitalicio que de la finca 13842 pertenece a su madre doña T. L. B. y se consolide con la nuda propiedad correspondiente a doña Eloisa J. L. y doña María del Pilar J. L., para lo cual es necesario que doña Eloisa actúe en virtud de poder otorgado a su favor para poder representar a su hermana, doña María del Pilar, y que un notario realice el juicio de suficiencia de las facultades acreditadas. Igualmente, la citada doña María del Pilar J. L. puede solicitar la extinción del usufructo vitalicio y la consolidación con la nuda propiedad correspondiente en instancia privada con firma legitimada notarialmente dirigida al registrador de la Propiedad. Fundamentos de Derecho Primero: En aplicación del artículo 98 de la Ley 24/2001 de 27 de diciembre, se estima imprescindible la realización por el notario autorizante del título calificado, el obligatorio juicio de suficiencia de las facultades del representante (doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 1 de agosto de 2005; 12 de septiembre de 2006, 13 de septiembre de 2006, 3 de octubre de 2006, 4 de octubre de 2006, 28 de febrero de 2007 y 14 de febrero de 2007, entre otras). Tal y como señala esta última «...Y como se ha detallado mediante la modificación de este precepto legal por el artículo trigésimo cuarto de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad, 'El registrador limitará su calificación a la existencia de la reseña identificativa del documento, del juicio notarial de suficiencia y a la congruencia de éste con el contenido del título presentado, sin que el registrador pueda solicitar que se le

transcriba o acompañe el documento del que nace la representación'. Así el artículo 166 del Reglamento Notarial señala: En los casos en que así proceda, de conformidad con el artículo 164, el notario reseñará en el cuerpo de la escritura que autorice los datos identificativos del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará obligatoriamente que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. La reseña por el notario de los datos identificativos del documento auténtico y su valoración de la suficiencia de las facultades representativas harán fe suficiente, por sí solas, de la representación acreditada, bajo la responsabilidad del notario. En consecuencia, el notario no deberá insertar ni transcribir, como medio de juicio de suficiencia o en sustitución de éste, facultad alguna del documento auténtico del que nace la representación. En los supuestos en que el documento del que resulte la representación figure en protocolo legalmente a cargo del notario autorizante, la exhibición de la copia auténtica podrá quedar suplida por la constancia expresa de que el apoderado se halla facultado para obtener copia del mismo y que no consta nota de su revocación. Así el artículo 164 del Reglamento Notarial señala: Si la representación no resultare suficientemente acreditada a juicio del notario autorizante y todos los comparecientes hicieren constar expresamente su solicitud de que se autorice el instrumento con tal salvedad, el notario reseñará dichos extremos y los medios necesarios para la perfección del juicio de suficiencia. En tal caso, cuando le sean debidamente acreditados, el notario autorizante o su sucesor en el protocolo así lo harán constar por diligencia, expresando en ella su juicio positivo de suficiencia de las facultades expresadas. En todas las copias que se expidan con anterioridad a dicha diligencia el notario hará constar claramente que la representación no ha quedado suficientemente acreditada. Conforme al artículo 1259 del Código Civil señala: Ninguno puede contratar a nombre de otro sin estar por éste autorizado o sin que tenga por la ley su representación legal. El contrato celebrado a nombre de otro por quien no tenga su autorización o representación legal será nulo, a no ser que lo ratifique la persona a cuyo nombre se otorgue antes de ser revocado por la otra parte contratante. Conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria: Los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Artículo 82 de la Ley Hipotecaria 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. Por todo lo cual, y en base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho, he resuelto suspender la práctica del asiento solicitado. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por sesenta días desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúen. Contra esta calificación (...) Madrid, 26 de enero de 2012 La Registradora (firma ilegible) Fdo: Sonia Morato González».

III

La recurrente impugna la calificación alegando que si se acredita la defunción de la usufructuaria debe cancelarse el usufructo sin necesidad de que lo soliciten todos los usufructuarios.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el correspondiente informe, con fecha 20 de marzo de 2012.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6, 14, 20 y 254 de la Ley Hipotecaria y 66, 99 y 100.1 de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 16 de septiembre de 2003 y 20 de julio de 2006.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si, para practicar en el Registro la cancelación de un usufructo y la consolidación con la nuda propiedad, siendo dos las nudo-propietarias, es preciso que lo soliciten ambas, o que una comparezca en su propio nombre y en representación de la otra, mediante el correspondiente poder notarial.

2. Hay que partir de que, inscrito el usufructo a favor de una persona y la nuda propiedad a favor de varias, habiéndose constituido el usufructo con carácter vitalicio, la extinción del usufructo y la consolidación de la nuda propiedad dependen únicamente de un hecho: el fallecimiento del usufructuario. Acreditado éste, mediante la aportación del certificado de defunción, tal hecho aparece comprobado perfectamente, por lo que debe traer como consecuencia la extinción y consolidación correspondientes, referidos ambos conceptos al usufructo y la nuda propiedad totales. Cancelar el usufructo sólo respecto de una mitad indivisa supone mantener una inexactitud registral, pues la consolidación se produce de forma automática, sin necesidad de ningún consentimiento de adquisición, pues la adquisición del pleno dominio ya está predeterminada en el contenido de la nuda propiedad.

3. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 16 de septiembre de 2003), el título de la extinción del usufructo vitalicio es el certificado de defunción, sin que sea necesario más que su presentación en el Registro, apareciendo también cumplido el principio de rogación, pues, si tal principio no se hubiera cumplido, no podría haberse extendido el asiento de presentación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 6 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.