

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 16624** *Resolución de 21 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la recaudadora del Ayuntamiento de Ponferrada contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Ponferrada n.º 3 por la que se suspende la cancelación de un derecho de usufructo y la anotación de un embargo en cuanto al mismo.*

En el recurso interpuesto por la recaudadora del Ayuntamiento de Ponferrada, doña A. M. S. R., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Ponferrada número 3, doña Raquel Largo Escudero, por la que se suspende la cancelación de un derecho de usufructo y la anotación de un embargo en cuanto al mismo.

Hechos

I

En una solicitud de cancelación registral de usufructo por fallecimiento y mandamiento de anotación de embargo de bienes inmuebles de fecha 29 de abril de 2011, la recaudadora del Ayuntamiento de Ponferrada, doña A. M. S. R. incluye una certificación en la que hace constar, entre otros extremos, los siguientes: en providencia de apremio dictada por el tesorero del Ayuntamiento de Ponferrada se declaró que la deudora doña G. M. S. P. es propietaria con carácter privativo del 100% de la nuda propiedad de la finca registral número 29.588 y que se ha consolidado el usufructo en el nudo propietario por el fallecimiento de la usufructuaria doña D. P. M. que a continuación se transcribe íntegramente; que, consolidado el usufructo, mediante diligencia también transcrita, ha sido embargado a doña G. M. S. P. el 100% del derecho de propiedad de la finca registral; y que, como consecuencia de las anteriores actuaciones se ha dictado una providencia por la cual, en virtud de la calidad de interesado de esta administración reconocida por el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, y según lo dispuesto por los artículos 79.2 de la citada Ley y 190 del Reglamento Hipotecario, se acuerda solicitar del Registro de la Propiedad de Ponferrada número 3 que se practique la cancelación del usufructo inscrito sobre la finca registral 29.588 a favor de doña D. P. M., al haberse extinguido dicho derecho por el fallecimiento de la usufructuaria y haberse consolidado el usufructo en la nuda propiedad.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 3 la referida solicitud de cancelación y mandamiento de anotación de embargo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado por doña Raquel Largo Escudero, Registradora de la Propiedad de Ponferrada, León el documento a que se hace referencia en el Hecho I de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes: Hechos El documento objeto de la presente calificación, que tiene número de entrada 1349/2011, otorgado por doña A. M. S. R., Recaudador del Ayuntamiento de Ponferrada, de fecha 29 de abril de 2011, dentro del procedimiento administrativo de apremio que se instruye contra doña G. M. S. P., que fue presentado en este Registro el día 11 de mayo de 2011, ocasionado el asiento 502 del Diario 123, ha sido objeto de calificación desfavorable por el siguiente motivo: Se ordena se practique anotación de embargo sobre la finca registral 29588 de este término municipal de Ponferrada por ser de titularidad de la deudora, pero con la particularidad de que la misma, y en este momento, consta inscrita

a favor de ella únicamente en cuanto a la nuda propiedad, puesto que el usufructo sobre tal finca consta inscrito a favor de doña D. P. M., razón por la cual se solicita en el propio mandamiento la cancelación de tal usufructo como consecuencia del fallecimiento de la usufructuaria, consolidándose así tal derecho en la titular de la nuda propiedad, que por lo tanto y como consecuencia de ello quedaría como titular del pleno dominio, que es lo que se pretende embargar. El problema se plantea en cuanto a la documentación presentada para llevar a cabo tal cancelación. En cuanto al solicitante y si bien, en ciertas resoluciones de la DGRN se reconoce que es evidente que no se puede realizar una inscripción a favor de una persona que no presta su consentimiento para ello, pues nadie puede adquirir derechos sin tal consentimiento (Resoluciones como las de 20 de julio de 2006 o la de 19 de noviembre de 2009), también es cierto que, en una interpretación amplia del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, parece que la Administración puede hacer tal solicitud en el caso concreto, atendido el supuesto particular de la cancelación del usufructo, pero como reconocen tales resoluciones siempre que se aporte la documentación necesaria para ello. Y tal documentación en el caso concreto será por un lado el certificado de defunción, que justificará el fallecimiento del usufructuario, y por otro lado el título en cuya virtud se constituyó dicho derecho, que por lo tanto y en este caso, dado que han existido dos transmisiones, herencia y donación, previamente a la inscripción de la finca en los términos que resultan del asiento registral (usufructo a favor de la madre y nuda propiedad a favor de la hija-deudora), será necesario la aportación de tales títulos junto con el certificado indicado para que se pueda llevar a efecto la cancelación solicitada. Dado que sólo se ha presentado mandamiento solicitándose anotación preventiva de embargo sobre el pleno dominio de la finca en cuestión, y que a favor de la deudora, por lo tanto la demandada de la administración, sólo consta inscrita la nuda propiedad, no se puede embargar el derecho de usufructo por constar inscrito a nombre de persona distinta del demandado, mientras el mismo no sea cancelado, y por lo tanto sólo procederá en este momento el embargo de la nuda propiedad a favor de la demandante. Fundamentos de Derecho El principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el nombre de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgado los actos referidos. En caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada» en relación con el artº 38.1 de la LH al señalar que «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», que recoge el principio de legitimación registral, como presunción iuris tantum de exactitud y como legitimación dispositiva a favor del titular registral y con el artículo 24 de la Constitución y múltiples resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En cuanto a la cancelación el artículo 79.2 de la LH en cuanto a la procedencia de la cancelación «cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado», en relación a los artículos 173, párrafo 1º del RH, «Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la LH, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción», y el 174 del RH, también en su párrafo 1º, cuando indica que «La misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido». Acuerdo Practicar la anotación de embargo solicitada, únicamente sobre la nuda propiedad de la finca embargada a favor del Ayuntamiento de Ponferrada, en el Tomo (...) anotación letra B; y suspender la práctica de la anotación en cuanto al derecho de usufructo según resulta de los hechos y fundamentos de Derecho consignados. Es, así mismo, procedente extender una nota de afección al pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos

Jurídicos Documentados al margen de la anotación practicada, por plazo de cinco años a contar desde esta fecha. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación (...) Contra la presente calificación (...) En Ponferrada, a 14 de junio de 2011. (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

La anterior nota de calificación es objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito presentado en el Registro de la Propiedad de Ponferrada número 3 el 30 de junio de 2011, suscrito por doña A. M. S. R., recaudadora del Ayuntamiento de Ponferrada, en el que «manifiestan los siguientes fundamentos de Derecho. 1. Artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria, que la propia registradora trae a colación, en virtud del cual se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Sobre la finca registral 29.588 existen dos derechos inscritos y presumiblemente ciertos, el de usufructo a favor de doña D. P. M., y la nuda propiedad con carácter privativo a nombre de doña G. M. S. P., según se desprende de la Certificación Registral emitida y que textualmente dice que «resulta [los derechos inscritos] de las inscripciones primera y segunda de dicha finca practicadas en virtud de escritura otorgada el día dieciséis de junio de dos mil tres ante el notario de Ponferrada, don Rogelio Pacios Yañez, número 1287 de protocolo, que obran al folio 128 del Libro 412 de la Sección tercera del Ayuntamiento de Ponferrada, Tomo 2074 del Archivo.». 2. Artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria según el cual podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado. Y Artículo 513.1 del Código Civil que señala que el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario. En relación con estos dos artículos queda acreditada la extinción del usufructo al constar fehacientemente la muerte de la usufructuaria doña D. P. M. con el certificado literal de defunción expedido por el Registro Civil de Ponferrada, luego podrá pedirse la cancelación del mismo. 3. Artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que dice que podrán no obstante ser canceladas sin dichos requisitos [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], cuando el derecho inscrito o anotación quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Y artículo 174 del Reglamento Hipotecario según el cual la misma escritura en cuya virtud se haya hecho la inscripción será título suficiente para cancelarla si resultare de ella o de otro documento fehaciente que el derecho asegurado ha caducado o se ha extinguido. En relación con estos artículos, señalar que la escritura de constitución del usufructo y de la nuda propiedad, como es evidente, ya consta en el Registro. Por otro lado el usufructo como ha quedado dicho queda extinguido por declaración de la Ley, el ya citado artículo 513.1 del Código Civil y entendemos que es documento fehaciente que acredita dicha extinción el Certificado Literal de Defunción expedido por el Registro Civil de Ponferrada (artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario), debiendo servir a tenor de los artículos citados su presentación para tomar nota de la cancelación del usufructo. 4. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La nota de calificación emitida cita como primer fundamento de derecho este artículo de la Ley sin expresar en qué se ha contravenido. No creemos que en el caso que nos ocupa se perjudique el principio del tracto sucesivo toda vez que se pretende que una vez cancelado el usufructo a nombre de quién figura en el Registro como su titular, se consolide el derecho en la misma persona que figura como titular registral de la nuda propiedad. Por lo expuesto se solicita, 1. Que se reconozca la presentación del certificado literal de defunción junto con la solicitud de cancelación del usufructo y anotación de embargo, y en su virtud se modifique la calificación negativa recaída. admitiéndose la documentación presentada como suficiente para cancelar el usufructo inscrito. 2. Que consecuentemente se tome nota del embargo del 100% de la propiedad sobre la finca registral 29588 que ostenta doña G. M. S. P. para responder de

las deudas que mantiene con el Ayuntamiento de Ponferrada y se expida nueva certificación de cargas con inclusión del propietario de la finca en ese momento. 3. Subsidiariamente y de no estimarse el recurso presentado, se acuerde se practique la anotación suspensiva prevista por el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, que fue solicitada con el mandamiento de anotación de embargo.»

IV

La registradora titular del Registro de la Propiedad de Ponferrada número 3, doña Raquel Largo Escudero, emitió informe el día 8 de julio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513 del Código Civil; 1, 2 y 7 de la Ley del Registro Civil; 20, 38, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria; 173 del Reglamento Hipotecario; así como la Resolución de esta Dirección General de 16 de septiembre de 2003.

1. En el presente recurso, estando inscrito a favor del deudor la nuda propiedad de una finca, la Administración acreedora pretende la previa consolidación del pleno dominio por fallecimiento de la usufructuaria y que se tome anotación preventiva de embargo sobre la totalidad de la finca. La registradora, tras tomar anotación preventiva sobre la nuda propiedad, suspende la consolidación del dominio y por tanto la anotación de embargo en cuanto al usufructo por no aportarse la certificación de defunción del Registro Civil ni el título en cuya virtud se constituyó el derecho de usufructo. La registradora no practica anotación preventiva por defecto subsanable, lo que es objeto igualmente de recurso.

2. Extinguiéndose el usufructo por muerte del usufructuario –por tanto quedando extinguido, de fallecer el titular, el derecho inscrito por declaración de la Ley (artículo 82 párrafo 2º de la Ley Hipotecaria)– y constituyendo el Registro Civil la prueba de los hechos inscritos –en este caso del fallecimiento–, debe considerarse, salvo que otra cosa resulte de los propios asientos registrales, que el título para la extinción del usufructo inscrito es el certificado de defunción de su titular.

Como reconoce el propio recurrente puede pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado (cfr. artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria). Y no cabe duda de que el usufructo se extingue por la muerte del usufructuario (véase artículo 513.1 del Código Civil). Una vez acreditada la extinción del usufructo la extinción del asiento se producirá por declaración legal, frente a la regla general de consentimiento expreso o resolución judicial contenida en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 174 Reglamento Hipotecario).

Por tanto, una vez acreditada la extinción del usufructo por muerte de la usufructuaria –doña D. P. M.–podrá pedirse la cancelación del mismo. Pero la forma de acreditación fehaciente no es otra que el certificado literal de defunción expedido por el Registro Civil, sin que baste con que se haya tenido en cuenta en el procedimiento administrativo de apremio. Ocurre además que, según el propio mandamiento presentado, el certificado de defunción debería haberse acompañado al presentarse aquél; sin embargo –según la nota de calificación registral– tal aportación no se ha efectuado.

En efecto, en el expediente de este recurso no consta el certificado de defunción del usufructuario, que ni siquiera hubiera sido bastante que se hubiera acompañado en la interposición del recurso, sino que debe ser tenido en cuenta en la calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Aun siendo el defecto subsanable –mediante la aportación del certificado de defunción– se considera procedente la circunstancia de no haberse practicado anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables, dado el régimen específico de

prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar – ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable (cfr. artículo 126 del Reglamento Hipotecario).

3. En cuanto a la aportación del título constitutivo de aquél no puede sin embargo confirmarse la nota de calificación. El derecho de usufructo está inscrito y por tanto bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) desplegando la inscripción los efectos que le son propios, entre ellos la presunción de existencia y titularidad del derecho inscrito o legitimación registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), por lo que la aportación del título inscrito es innecesario a los efectos de su cancelación por extinción del derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a la necesidad de aportar el certificado de defunción del usufructuario y estimar el recurso y revocar la nota respecto a la exigencia de aportar el título constitutivo del usufructo cuya cancelación se insta.

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 septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.