

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5032 *Resolución de 14 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Miranda de Ebro, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. B. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Miranda de Ebro, doña Alba Erostarbe Fernández, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de julio de 2023 por el notario de A Coruña, don Isidoro Antonio Calvo Vidal, se otorgó la compraventa de un inmueble. Interesa a los efectos de este expediente que en la exposición del título de adquisición de los vendedores, tras expresar que les pertenecía por mitad y proindiviso en las porciones y títulos que se detallaban, constaba lo siguiente: «y posterior renuncia del usufructo de don V. G. R., en escritura autorizada por el notario de Vigo (Pontevedra), don José Luis Espinosa de Soto, el día 19 de junio de 2020, número 770 de su Protocolo, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual advierto a los comparecientes».

En la escritura otorgada el día 19 de junio de 2020 ante el notario de Vigo, don José Luis Espinosa de Soto, don V. G. R., disponía lo siguiente: «Renuncia pura y simplemente al derecho de usufructo que como cónyuge viudo pueda ostentar sobre cualesquiera bienes o participación sobre los mismos de la herencia de su esposa que a la misma correspondieran con carácter privativo como heredera de su padre don R. A. T., en especial sobre la vivienda (...) consistiendo [sic] la disposición de dichos bienes por parte de los herederos libre de usufructo universal, que será efectivo sobre otros bienes de la herencia».

II

Presentada la referida escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Miranda de Ebro causó calificación negativa y, presentada nuevamente junto con la escritura de renuncia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Autorizante: Isidoro Antonio Calvo Vidal.
Fecha: 6 de julio de 2023.
Protocolo/procedimiento: 484/2023.
Presentante: Calvo Vidal, Isidoro Antonio.

Datos de presentación:

N.º Entrada: 2634.
Fecha: 7 de julio de 2023.
Asiento: 1043.
Diario: 92.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción por constar inscrito el usufructo a nombre de persona distinta del transmitente y no ser admisible la renuncia practicada ante el Notario de Vigo don José Luis Espinosa de Soto el 19 de junio de 2020, por haberse producido ya la aceptación y adjudicación del usufructo sobre dicha finca en escritura otorgada el 22 de junio de dos mil doce ante el Notario de La Coruña don Enrique-Santiago Rajoy Feijoo, aceptación que una vez hecha es irrevocable. (artículos 20 LH y 997 del Código Civil).

Para subsanar el defecto bastará con que se presente escritura de renuncia a ese derecho de usufructo adquirido, (no al derecho hereditario) o que consienta la venta el usufructuario.

Esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alba Erostarbe Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Miranda de Ebro a día seis de noviembre del dos mil veintitrés».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. B. M. interpuso recurso el día 7 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«A la vista de lo expuesto, y siendo correcto la consideración formal de que estamos ante títulos públicos y que no se ponen en duda el valor formal de los mismos, dándose cumplimiento a los efectos de la renuncia al artículo 1.008 del C.C; la cuestión que suscita la calificación negativa se refiere al requisito material, en cuanto la escritura de renuncia no se entiende que haga referencia al inmueble inscrito, en cuanto que lo que está inscrito a nombre de Don V. es el propio usufructo no el derecho del usufructo que este tiene sobre los bienes privativo de su esposa y a fin de subsanar el defecto se requiere para que presente escritura de renuncia a ese derecho de usufructo o que consienta la venta el usufructuario don V.

El recurrente no puede estar conforme con los motivos de la negativa efectuada en cuanto, el propio título de renuncia de don V. G. R. usufructuario ante el Notario de Vigo don José Luis Espinosa de Soto de 19 de junio de 2020, y que consta en su protocolo al número 770, expresamente hace mención al consentimiento de la venta y que la misma lo sea libre del usufructo vidual:

“número 19, en Miranda del Ebro (Burgos), consistiendo la disposición de dichos bienes por parte de los herederos libre del usufructo vidual, que será efectivo sobre otros bienes de la herencia”.

En consecuencia, no se expresa que renuncia al derecho de usufructo, sino que en especial concretamente del bien lo sea libre del usufructo vidual, no del derecho del usufructo vidual, y además consiente la venta. Resulta evidente y no deja lugar a dudas que existen dos renunciaciones una general al derecho de usufructo y una especial sobre el bien concreto al usufructo vidual no a los derechos de usufructo y así lo expresa “libre del usufructo vidual”. El usufructo está inscrito a nombre de la misma persona que consiente la venta del bien libre del usufructo, y no existe lugar a duda sobre dicha renuncia, en cuanto es personal, clara, expresa, y sin condición alguna, (conforme con el registro en que la redacción de la escritura no es la mejor), pero la renuncia es personal, clara, expresa y sin condición. Y por lo tanto suficiente para cumplimentar los requisitos exigidos por el principio de legalidad registral, no siendo contrario al artículo 997 del Código Civil, siendo una renuncia personal, clara, expresa, y sin condición alguna. El título es válido a todos los efectos y cumplimenta íntegramente la extinción del usufructo del artículo 513.4, y por otra parte la renuncia es absoluta y en su totalidad, esto es renuncia al derecho de usufructo sobre cualquier bien hereditario, y especialmente al

usufructo constituido sobre el inmueble, como si no, consiente la venta libre del usufructo, es posible que la redacción no sea la ideal, pero el contenido y la interpretación de la misma no genera duda alguna, libre de usufructo y renunciando.

La calificación negativa excede el juicio notarial de suficiencia, no existiendo incongruencia entre el juicio notarial y el contenido del título presentado a la inscripción, no puede involucrarse al solicitante en el conflicto entre la función notarial y la descalificación por el pobre nivel técnico de las escrituras, y la protección de la comunidad por el registro, la calificación no puede caer en un exceso de rigor de los formalismos».

IV

Mediante escrito, de fecha 22 de diciembre de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 997, 1284, 1285 y 1286 y siguientes del Código Civil, y 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren los hechos relevantes y circunstancias siguientes:

– Mediante dicha escritura, otorgada el día 6 de julio de 2023, se formaliza la compraventa de un inmueble; respecto del título de adquisición de los vendedores, tras expresar que les pertenece por mitad y pro indiviso en las porciones y títulos que se detallan, consta lo siguiente: «y posterior renuncia del usufructo de don V. G. R., en escritura autorizada por el notario de Vigo (Pontevedra), don José Luis Espinosa de Soto, el día 19 de junio de 2020, número 770 de su Protocolo, pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo cual advierto a los comparecientes».

– En la citada escritura de fecha 19 de junio de 2020, don V. G. R., dispone lo siguiente: «Renuncia pura y simplemente al derecho de usufructo que como cónyuge viudo pueda ostentar sobre cualesquiera bienes o participación sobre los mismos de la herencia de su esposa que a la misma correspondieran con carácter privativo como heredera de su padre don R. A. T., en especial sobre la vivienda (...) consistiendo [sic] la disposición de dichos bienes por parte de los herederos libre de usufructo universal, que será efectivo sobre otros bienes de la herencia».

La registradora suspende la inscripción por constar inscrito el usufructo a nombre de persona distinta del transmitente y no ser admisible la renuncia practicada el día 19 de junio de 2020, por haberse producido ya la aceptación y adjudicación del usufructo sobre dicha finca en escritura otorgada el día 22 de junio de 2012, aceptación que una vez hecha es irrevocable.

El recurrente alega, en síntesis, que expresamente se hace mención al consentimiento de la venta por el usufructuario y que la misma lo sea libre del usufructo viudal; que el usufructo está inscrito a nombre de la misma persona que consiente la venta del bien libre del usufructo, y no existe lugar a duda sobre dicha renuncia, en cuanto es personal, clara, expresa, y sin condición alguna.

2. Realmente, la cuestión que se debate no es relativa al tracto sucesivo como parece deducirse inicialmente de la calificación –«por constar inscrito el usufructo a nombre de persona distinta del transmitente»–, sino de la interpretación que se dé a la renuncia efectuada en escritura por don V. G. R.

Entiende la registradora que es una renuncia al derecho hereditario que no cabe al haberse producido anteriormente la aceptación.

En la escritura de renuncia consta que «renuncia pura y simplemente al derecho de usufructo que como cónyuge viudo pueda ostentar sobre cualesquiera bienes o participación sobre los mismos de la herencia de su esposa que a la misma correspondieran con carácter privativo como heredera de su padre don R. A. T., en especial sobre la vivienda (...) consistiendo [sic] la disposición de dichos bienes por parte de los herederos libre de usufructo universal, que será efectivo sobre otros bienes de la herencia».

Como reconoce el recurrente, la redacción no es la más acertada pero, ciertamente, de su lectura resultan claras dos cosas: que renuncia al usufructo sobre la finca que se vende, y que consiente en la disposición de los bienes que se venden por parte de los herederos, libres del usufructo universal.

De los artículos 1284, 1285 y 1286 del Código Civil, no puede más que interpretarse la renuncia hecha por don V. G. R. como una renuncia al usufructo sobre la finca que se vende y su autorización para venderla libre del usufructo. Por tanto, debe estimarse el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 14 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.