

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9885 *Resolución de 30 de abril de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una instancia solicitando el acrecimiento de un derecho de usufructo.*

En el recurso interpuesto por doña L. K. y don K. H. H. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, por la que se deniega la inscripción de una instancia solicitando el acrecimiento de un derecho de usufructo.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por doña L. K. y don K. H. H., remitida con sello del Servicio de Correos –por única fecha– el día 10 de enero de 2024, se exponía que el día 9 de mayo de 1996 los que la suscribían, junto con doña H. K. M. H., adquirieron «el derecho de usufructo simultáneo y vitalicio de la ½ indivisa de la finca registral n.º 7050, quienes lo compraron por terceras partes iguales», y que el día 14 de febrero de 2019 falleció doña H. K. M. H., solicitándose que «se inscriba en el registro el acrecimiento a su favor del derecho de usufructo».

Mediante escritura otorgada el día 9 de mayo de 1997 ante la notaria de Eivissa, doña María Nieves Torres Clapes, don W. K. vendió la mitad indivisa de la finca referida en cuanto a la nuda propiedad a don K. D. L., y «el derecho de usufructo simultáneo y vitalicio» a don K. H. H., doña H. K. M. H. y doña L. K. «que lo compran por terceras partes iguales».

En el Registro de la Propiedad constaba inscrito el usufructo en la inscripción 8.^a, de fecha 13 de junio de 1997, de la siguiente forma: «inscribo a favor de don K. D. L. la nuda propiedad y a favor de don K. H. H., doña H. K. M. H. y doña L. K., nacida H. el usufructo simultáneo y vitalicio, por terceras partes iguales, en junto el pleno dominio sobre una mitad indivisa de esta finca, por el título de compra (...) resulta de una escritura autorizada por la Notario de Ibiza, doña María-Nieves Torres Clapés, de nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete (...)». En la inscripción 9.^a, de fecha 9 de noviembre de 1999, constaba la adquisición por compra a favor de la entidad «Herbstviolin Holding, S.L.», en cuanto a la plena propiedad de una mitad indivisa y la nuda propiedad de la otra mitad indivisa. En la inscripción 10.^a, de fecha 14 de abril de 2023, constaba la extinción del usufructo de doña H. K. M. H. «sobre una tercera parte de la mitad indivisa –16,6667 %– (...) Queda por tanto extinguido dicho usufructo y consolidado con la nuda propiedad, a favor de la entidad “Herbstviolin Holding, S.L.”.»

II

Presentada el día 15 de enero de 2024 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa la calificación de este título, autorizado el día 30/11/2023 por don J. I. F. R. en representación de doña L. K. y don K. H. H., tras examinar los antecedentes del

Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo, conforme a lo siguiente:

Hechos:

Primero.—El documento objeto de calificación fue presentado el día 15/01/2024, bajo el asiento número 106 del tomo 92 del Diario.

Segundo.—En dicho documento se solicita la inscripción del derecho de usufructo de la fallecida doña H. K. M. H. a favor de don L. K. y don K. H. H., al haber acrecido a su favor dicho usufructo en su condición de usufructuarios supervivientes.

Tercero.—Dicho derecho fue transmitido e inscrito en el Registro a favor del nudo propietario Herbstviolin Holding SL.

Fundamentos jurídicos que se consideran de aplicación:

Primero.—Los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determinan el objeto del Registro de la Propiedad y el ámbito de la calificación de los documentos presentados.

Ha resuelto:

Primero.—Denegar la práctica de la inscripción solicitada, ya que el principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales impide rectificar el asiento en el sentido de que la muerte del usufructuario determina el acrecimiento a favor de los otros dos usufructuarios supervivientes.

En efecto, una vez practicado un asiento registral es preciso para modificarlo el consentimiento expreso del titular registral, o en su defecto resolución judicial tal y como establece la Ley Hipotecaria en su artículo 40.

Por otra parte, en el presente caso se estima que, tratándose de un usufructo constituido por terceras partes iguales, la existencia de cuotas determina que el fallecimiento de un usufructuario no supone el acrecimiento en favor de los otros, sino la extinción del usufructo sobre la parte indivisa, no siendo de aplicación el artículo 521 del Código Civil.

En efecto, la expresión “por terceras partes iguales” determina la existencia de una cuota indivisa y determinada de cada uno de los usufructuarios, lo que supone que el fallecimiento de uno de ellos implique consolidación de su parte a favor de los nudos propietarios, por aplicación del artículo 513 del Código Civil.

Cierto es que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública señala que “la sola consignación de este carácter simultáneo es suficiente para delimitar el derecho de cada uno de los usufructuarios, sin necesidad de especificación adicional de cuotas”. Sin embargo, el expreso establecimiento de las mismas es lo que excluye el acrecimiento.

En los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos. Este defecto se califica como insubsanable.

Segundo.—Dar traslado de esta nota de calificación al autorizante por cualquiera de los medios indicados en el artículo 59.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de Noviembre de 1.992, incluido el correo electrónico corporativo.

Tercero.—Prorrogar el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la presente.

Esta nota de calificación puede ser (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Pons Mir registrador/a de Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 3 a día veintidós de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. K. y don K. H. H. interpusieron recurso el día 7 de febrero de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaban lo siguiente:

«Hechos.

Primero.—Antecedentes (...)

Segundo.—En cuanto al fondo.

Como ya se ha expuesto, la tesis central que esgrime el Sr. Registrador para denegar la inscripción es que se trata de un usufructo por cuotas indivisas y determinadas y por ello debería ser de aplicación el art. 513, y n.º el 521, del Código Civil.

Es menester recordar que el título del que deriva la inscripción del usufructo es la escritura otorgada por Doña Nieves Clapés el 9 de mayo de 1997 con el n.º de protocolo 1115, del que se extracta el literal de la estipulación primera.

“Estipulaciones: Primera.—Don W. K. vende la mitad indivisa que le pertenece en dicha finca a los Sres. y en la proporción siguiente:

– La nuda propiedad, a don K. D. L., que compra, y el derecho de usufructo simultáneo y vitalicio, a don K. H. H., doña H. K. M. H. y doña L. K., que lo compran por terceras partes iguales.”

Como ya se ha expuesto, el registrador a la sazón inscribió el título de los usufructuarios de la siguiente forma:

K., L. (...).

16,666667 % del usufructo con carácter privativo por título de compraventa.

Según consta en copia de la escritura de compraventa con fecha 09 de mayo de 1997, autorizada en Ibiza, por Doña María de las Nieves Torres Clepes,

H., K. H. (...).

16,666667 % del usufructo con carácter privativo por título de compraventa.

Según consta en copia de la escritura de compraventa con fecha 09 de mayo de 1997, autorizada en Ibiza, por Doña María de las Nieves Torres Clepes,

Posteriormente, el registrador canceló el de Doña H. K. M. H. manteniendo para los usufructuarios sobrevivientes la inscripción reproducida más arriba, si bien se hizo constar como carga –y así figura en la nota simple– un derecho de usufructo descrito con la siguiente redacción:

“–Otra carga. El derecho de usufructo simultáneo y vitalicio, por partes iguales, a favor de don K. H. H. y doña L. K., nacida H., sobre dos terceras partes de una mitad indivisa de la finca.”

Expuesto lo anterior, esta representación considera que –con independencia de la fórmula que adoptara el Registrador para proceder a la inscripción– lo cierto es que el título de constitución refiere a un usufructo simultáneo y a terceras partes iguales.

Ni el literal de la escritura refiere a unas cuotas determinadas e independientes ni ésta fue la voluntad de las partes intervinientes, –es decir, no se constituyeron tres usufructos distintos o independientes– sino que el propietario vendedor transmitió un solo usufructo para tres personas conjuntamente, y por partes iguales. Un usufructo que se adquiere de forma conjunta “in solidum”, que es indivisible, y que tiene tracto, esto es, que se constituye constantemente atribuyéndose en cada momento al que sea titular, se trate de tres usufructuarios, de dos o de uno.

Nos resulta evidente que es de aplicación a este el art. 521 C. Civil según el cual el usufructo constituido en favor de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviva. Coincidiendo Con la AP de Tarragona (sección 1.ª) en su sentencia de fecha 18.06.2004, que enjuició un caso idéntico: “usufructo simultáneo a partes iguales” nos hallamos ante una comunidad

germánica, en mano común, sin fijación de cuotas, por lo que para el caso del fallecimiento procede un llamamiento in solidum y el derecho de acrecer juega entre los supervivientes. Se extracta un párrafo de la mentada sentencia, así como su remisión a la STS de 24 de abril de 1976:

“el art. 521 C. Civil dice que el usufructo constituido en favor de varias personas vivas al tiempo de su constitución, no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviva, así la STS 24 de abril de 1976 (...), 29 marzo 1905 ven un ‘derecho de acrecer especialísimo’ entre los usufructuarios, nos hallamos ante un usufructo simultáneo, que lo que usufructúan a la vez por partes iguales, se trata de un supuesto de comunidad o cotitularidad de un derecho, comunidad de objeto e identidad cualitativa de las titularidades (cousufructo), que se rigen por las normas de la comunidad de bienes (art. 392 C. Civil [...]) y no se extinguirá hasta la muerte de la última que sobreviva”.

En idénticos términos se expresa la AP Bizkaia, Sección 5.ª, sentencia n.º 101/2013 de 15 de marzo de 2013, que igualmente invoca la doctrina del Tribunal Supremo de 24.04.1976 y 29.03.2015

No se trata ya sólo de la reiterada jurisprudencia, si no de la propia DGRN que explica de manera convincente y concisa en la Resolución 22/5/00 la innecesariedad de fijación de cuotas proceder a la inscripción de esta modalidad de usufructos “la sola consignación de ese carácter simultáneo es suficiente para delimitar suficientemente el derecho cada uno de los usufructuarios, sin necesidad de especificación adicional de cuotas”

Ha quedado sobradamente acreditado cual es el criterio jurisprudencial, unánime, sobre el alcance que debe darse a la expresión “usufructo simultáneo” y “a partes iguales”. El Sr Registrador parece hacer hincapié en la expresión “terceras partes iguales”, como de ahí cupiera entender que se transmiten tres usufructos independientes de 1/3 cada uno de ellos. Esta interpretación no es correcta a nuestro entender.

El uso del ordinal “terceras” es superfluo, reiterativo y nada cambia lo anteriormente expuesto. Alude al número de usufructuarios ya que, si las partes son iguales, y son tres, son terceras partes iguales, y si son cuatro, pues serán cuartas partes iguales.

Es decir, si aceptamos el unánime criterio jurisprudencial de que en un usufructo simultáneo con, Supongamos, 3 usufructuarios que adquieren a “partes iguales” estamos ante un usufructo conjunto al que le es aplicable el art. 521 CC, en nada cambia que se añada el ordinal “terceras” a la expresión “partes iguales”.

Tercero.—La voluntad de las partes.

Como es de ver en el documento adjuntado como no uno, el vendedor Sr W. K. transmitió la nuda propiedad de su ½ indivisa a su socio a la sazón el Sr K. D. L. pero quiso reservarse de facto el uso para él y su familia de forma vitalicia. Por ese motivo, instituyó un usufructo simultáneo (conjunto) a favor de su esposa L. K., y de los padres de ésta (es decir, sus suegros), el Sr K. H. H. y la Sra H. K. M. H. Lógicamente, de lo que se trataba era de mantener la totalidad del usufructo en la familia el mayor tiempo posible, y por tanto el Sr. K. transmitió el usufructo con la idea de que, a la muerte de sus suegros, dicho usufructo acrecería a la usufructuaria supérstite, previsiblemente su mujer por ser ella la más joven.

De haber habido la intención o voluntad de que el usufructo del fallecido acreciera a la nuda propiedad, el Sr K. lo habría vendido a miembros más jóvenes de su familia. El Sr W. K., residente en Alemania, ha solicitado cita en una notaría de su localidad para elevar a público un acta de manifestaciones acreditando estos extremos (...).»

IV

Mediante escrito, de fecha 13 de febrero de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513, 521, 982 y 983 del Código Civil; 1, 40, 217, 219 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 92, 96 y 97 de la Ley de 8 de junio de 1957 sobre el Registro Civil; 19 de la Ley 20/2011, de 21 de julio, del Registro Civil; 222, 749, 751 y 755 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 363 y 364 del Reglamento del Registro Civil; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 18 de julio de 1994 y 15 de diciembre de 2005, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011, 29 de febrero de 2012, 28 de enero, 27 de febrero y 14 de mayo de 2013, 10 de enero de 2014, 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015, 2 de marzo de 2016, 15 de marzo de 2017, 24 de enero de 2018 y 17 de enero de 2020.

1. Mediante instancia suscrita por los recurrentes, de fecha 10 de enero de 2024, se expone que, el día 9 de mayo de 1996, los que la suscriben, junto con doña H. K. M. H., adquirieron «el derecho de usufructo simultáneo y vitalicio de la $\frac{1}{2}$ indivisa de la finca registral n.º 7050, quienes lo compraron por terceras partes iguales»; que el día 14 de febrero de 2019 falleció doña H. K. M. H., y se solicita que «se inscriba en el registro el acrecimiento a su favor del derecho de usufructo».

Mediante la escritura de fecha 9 de mayo de 1997, don W. K. había vendido la mitad indivisa de la referida finca en cuanto a la nuda propiedad a don K. D. L., y «el derecho de usufructo simultáneo y vitalicio» a don K. H. H., doña H. K. M. H. y doña L. K. «que lo compran por terceras partes iguales».

En el Registro de la Propiedad consta inscrito el usufructo en la inscripción 8.ª, de fecha 13 de junio de 1997, de la siguiente forma: «inscribo a favor de don K. D. L. la nuda propiedad y a favor de don K. H. H., doña H. K. M. H. y doña L. K., nacida H. el usufructo simultáneo y vitalicio, por terceras partes iguales, en junto el pleno dominio sobre una mitad indivisa de esta finca, por el título de compra (...) resulta de una escritura autorizada por la Notario de Ibiza, doña María-Nieves Torres Clapés, de nueve de mayo de mil novecientos noventa y siete (...)». En la inscripción 9.ª, de fecha 9 de noviembre de 1999, consta la adquisición por compra a favor de la entidad «Herbstviolin Holding, S.L.», en cuanto a la plena propiedad de una mitad indivisa y la nuda propiedad de la otra mitad indivisa. En la inscripción 10.ª, de fecha 14 de abril de 2023, consta la extinción del usufructo de doña H. K. M. H., «sobre una tercera parte de la mitad indivisa -16,6667 %- (...) Queda por tanto extinguido dicho usufructo y consolidado con la nuda propiedad, a favor de la entidad “Herbstviolin Holding, S.L.”».

El registrador suspende la inscripción ya que dicho derecho fue transmitido e inscrito anteriormente en el Registro a favor del nudo propietario y una vez practicado un asiento registral es preciso para modificarlo el consentimiento expreso del titular registral, o en su defecto resolución judicial. Afirma que, tratándose de un usufructo constituido por terceras partes iguales, la existencia de cuotas determina que el fallecimiento de un usufructuario no supone el acrecimiento en favor de los otros, sino la extinción del usufructo sobre la parte indivisa.

Los recurrentes alegan lo siguiente: que el título de constitución se refiere a un usufructo simultáneo y a terceras partes iguales, pero ni el literal de la escritura se refiere a unas cuotas determinadas e independientes ni ésta fue la voluntad de las partes intervinientes; que no se constituyeron tres usufructos distintos o independientes, sino que el propietario vendedor transmitió un solo usufructo para tres personas conjuntamente, y por partes iguales; que en caso del fallecimiento procede un llamamiento «in solidum» y el derecho de acrecer juega entre los supervivientes; que la voluntad del propietario originario era, cuando vendió la nuda propiedad, reservarse de facto el uso para él y su familia de forma vitalicia.

2. Como ya se afirmó en la Resolución de 17 de enero de 2020, reiterada por muchas otras, toda la doctrina elaborada a partir de los preceptos de la Ley y del

Reglamento Hipotecarios y de las Resoluciones de este Centro Directivo relativas a la rectificación del Registro, se basa en el principio esencial según el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho. La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

La doctrina de este Centro Directivo exige para dispensar la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria que la rectificación se refiera a «hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes».

Y es que el derecho está protegido, publicado por el Registro de la Propiedad y amparado por el principio de legitimación del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «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».

La entidad titular de la propiedad consolidada ha actuado como titular de la finca haciendo valer los derechos que le otorga el asiento extendido a su favor conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria antes citado. Por lo que, vistas las citadas circunstancias, para acceder a la modificación del contenido del Registro de la Propiedad que publica la titularidad del bien, es preciso contar con el consentimiento de la entidad que ve afectada su posición jurídica por el pronunciamiento registral o bien resolución judicial en la que ésta haya tenido la posibilidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento y para modificarlo es preciso el consentimiento expreso del titular registral, o en su defecto resolución judicial. Por tanto, el defecto debe ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 30 de abril de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.