

Resoluciones publicadas en el DOGC

por María TENZA LLORENTE

Resolución de 25-6-2019.
(DOGC 11-7-2019)

Registro de la Propiedad de Girona, número 1.

INADMISIBILIDAD DE RENUNCIA PARCIAL DE DERECHO DE UN USUFRUCTO Y CONVERSIÓN EN DERECHO DE USO Y DE CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE USO SOBRE EL USUFRUCTO.

En materia procedimental, cabe destacar la virtualidad otorgada por la Dirección General de Dret al informe, pues este no es el medio apto ni para añadir ni para revocar defectos en la nota, por lo que si la falta de mención expresa en el mismo no impide entrar en el fondo del defecto recurrido, al haberse contenido en la nota de calificación desfavorable. En este sentido, el artículo 327 párrafo seis de la Ley Hipotecaria, dispone que el registrador a la vista del recurso y de las alegaciones presentadas puede, en su caso, revocar la nota. Pero se habría de hacer de manera expresa. Así, sobre el papel que reviste el informe, la resolución de la Dirección General de Registros de 13 de septiembre de 2017, invocando las resoluciones de 29 de febrero de 2012 y de 13 de septiembre de 2014, ciñe su objeto únicamente a profundizar en los argumentos de la nota de calificación (fundamento de Derecho cuarto). Aunque no se pronuncia sobre el fondo, en materia de autocontratación, la Dirección General de Registros y Notariado considera como falta de congruencia del juicio de suficiencia el que no se haga expresa referencia a que en el juicio de suficiencia que en el poder se salvaguarda su existencia. En este sentido, se ha de tener en cuenta el artículo 621-4 letra e del Libro VI del Código civil de Cataluña. Así se considera en múltiples pronunciamientos del Centro Directivo, como la resolución de fecha 31 de mayo de 2012 (fundamento de Derecho segundo a cuarto y 28 de junio de 2013) y, para un caso de Registro Mercantil, la resolución de fecha 21 de junio de 2013 y 28 de abril de 2015, relativo a un poder que autorizaba para autocontratar). Para un caso de matrimonio en que el complaciente actuaba en nombre propio y de la entidad acreedora de un préstamo para la esposa, resolución de fecha 30 de junio de 2014, cuyo fundamento de Derecho segundo a siguientes realiza un análisis exhaustivo de dicha situación, así como la resolución de fecha 20 de octubre de 2015 (fundamentos de Derecho segundo y tercero). También, resolución de 26 de mayo de 2016, fundamento de Derecho segundo y 29 de junio de 2016 y 9 de marzo de 2017. Para un caso de herencia se pronuncia la resolución de 27 de noviembre de 2017 (fundamento de Derecho tercero) y para un supuesto de Derecho mercantil, la resolución de 11 de abril de 2016, fundamentos de Derecho cuarto y quinto. Así lo apreció también la sentencia de Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2016 para un caso de dos sociedades (*RJ* 2016, 5634, MP: Francisco Javier ORDUÑA MORENO). En lo que respecta a la renuncia de derechos, al amparo del principio de libertad civil, la resolución *JUS* 975/2015 de 22 de abril de 2015[1] la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas, apartándose de la postura de la Dirección General de los Registros (resolución de 21 de octubre de 2014) como de la de la propia Dirección General de Dret en la

resolución de 19 de julio de 2012, considera inscribible la escritura de renuncia de un derecho de aprovechamiento sin necesidad de deferir esta inscripción al momento que conste el consentimiento de los demás condueños para aceptar el acrecimiento operado a su favor. La diferencia estriba en que en estos casos la renuncia es parcial, no total y si bien la renuncia es causa de extinción de los derechos reales en el Libro V, no se contempla la eventualidad de una renuncia parcial (arts. 532-1 y 532-4 Libro V). Por último, en cuanto a la inoponibilidad de la renuncia de usufructo frente a terceros, el Centro Directivo en resolución de 10 de noviembre de 2016 entendió que *cuando un usufructo gravado con un derecho de arrendamiento, que además consta inscrito, se transmite al nudo propietario, no se produce una completa y perfecta consolidación del usufructo con la nuda propiedad, ni se produce la extinción del arrendamiento inscrito, sino que dicho arrendamiento sigue vigente y no puede ser cancelado hasta que se produzca el vencimiento del plazo inscrito de dicho arrendamiento, o, como señala el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, se acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario* (fundamentos de Derecho cuarto y quinto), sobre la base de la aplicación analógica del artículo 107 de la Ley Hipotecaria. Este supuesto se diferencia de la extinción por fallecimiento del usufructuario, caso en el cual si se extinguirían (resolución de 21 de febrero de 2012, fundamento de Derecho quinto y sexto, citando la resolución de 22 de agosto de 2011). En resumen, no cabe renunciar parcialmente a un derecho real de usufructo para convertirlo en derecho real de uso, así como tampoco constituirlo sobre el derecho real de usufructo. [1] Ver Boletín SERC núm. 177, mayo-junio de 2017, págs. 24 a 30.