

15794 RESOLUCION de 28 de mayo de 1986, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villarejo de Salvanés don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid a inscribir una escritura de venta de usufructo.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Villarejo de Salvanés don Gerardo Muñoz de Dios, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 12 de Madrid a inscribir una escritura de venta de usufructo.

HECHOS

I

El 20 de noviembre de 1981 y ante el Notario de Madrid don Manuel Andrino Hernández, doña Leonor Gómez Cuétara Fernández adquirió para sí la nuda propiedad de una vivienda y participación indivisa de un local para garaje que aparece descrito en la mencionada escritura. Igualmente y como mandataria verbal de su madre, doña Concepción Fernández Bravo, adquirió para ésta el usufructo vitalicio de dicho inmueble.

En la escritura autorizada el 27 de junio de 1984 ante el Notario recurrente, doña Concepción Fernández Bravo y su esposo ratificaron la anterior compra y a la vez venden el usufructo adquirido a su hija y nuda propietaria, procediéndose a la extinción de éste.

II

Presentadas las dos anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad número 12 de Madrid fue inscrita en cuanto a la ratificación, y respecto a la venta del derecho de usufructo fue calificada con la nota siguiente: «Registro de la Propiedad de Madrid número 12.—Se suspende la inscripción del precedente documento por no describirse en él las fincas sobre que recae el derecho de usufructo transmitido, con infracción del artículo 21 de la Ley Hipotecaria en relación con los artículos 9 de dicha Ley y 51 y 98 de su Reglamento, sin que sea suficiente, según declaración explícita y reiterada de la Jurisprudencia hipotecaria, la referencia a la descripción que consta en otras escrituras. No se ha tomado anotación por no haberse solicitado.—Se ha cumplido con lo prevenido en el artículo 485-C del Reglamento.—Madrid, 2 de noviembre de 1984.—El Registrador.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo y alegó los preceptos de la legislación hipotecaria que se invocan, exige indudablemente la descripción de la finca sobre la que recae el derecho a inscribir. Pero aun partiendo de los caracteres formalistas de esta legislación, hay que indagar el verdadero alcance y sentido de la norma en relación al supuesto concreto, y que no es otro que la venta de un usufructo, derecho transitoriamente desmembrado del dominio y que en este acto se integra en la persona del nudo propietario que intervino en la escritura de compra del nudo propietario. Por eso, ambas partes conocen la descripción de la finca y no hay terceros posibles adquirentes e interesados a quienes afecte conocer esa descripción ya que el usufructo se ha consolidado con la nuda propietaria, y si en el futuro volviera a transmitirse sería un nuevo derecho que se transmitiría pero nunca el adquirido en este acto que ha dejado de existir.

En la referencia abstracta que se contiene en la nota de la Jurisprudencia hipotecaria entiende que el Registrador debe referirse a la Resolución de 20 de abril de 1967, que indicaba que los terceros puedan sin tener que recurrir a otros medios conocer con exactitud todo lo relativo a su descripción y demás circunstancias físicas y materiales. Pero el propio Centro directivo establece excepciones a esta exigencia genérica de los artículos 9 y 51 de la Ley y Reglamento Hipotecario para evitar repetir datos innecesarios que ya constan, y señala una serie de supuestos que no suponen una relación taxativa, sino enumerativa. Lo mismo cabe decir de la Resolución de 11 de febrero de 1974 y termina señalando que la claridad en la redacción de los documentos evitando repeticiones innecesarias es doctrina constante de la Dirección General.

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su nota alegó, en primer lugar, consideraciones de tipo doctrinal ya que la descripción de que se trata es necesaria para la debida prestación del consentimiento contractual, es además un medio insustituible para

la identificación del objeto del contrato y, sobre todo, permite la autonomía de los documentos a la que la legislación notarial tiende, ya que origina una sensación extraña que la escritura pública no se baste a sí misma y haya de ser completada con otros documentos. Aparte las anteriores consideraciones, hay que tener en cuenta los artículos 21 y 9 de la Ley, así como el 51 y 98 del Reglamento Hipotecario y el 170 del Reglamento Notarial. Por último cita toda una serie de resoluciones que proclaman la necesidad tanto de la descripción del inmueble como la referencia a otras escrituras, sin que en el caso presente se trate de un supuesto excepcional que escape a la regla general, e incluso las dos resoluciones citadas por el recurrente abonan muy poco el carácter excepcional que se pretende.

V

El Presidente de la Audiencia confirma la nota del Registrador acogiendo los argumentos expuestos por este último funcionario.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento para su ejecución, 170 del Reglamento Notarial y las resoluciones de este Centro de 22 de mayo de 1902, 27 de abril de 1909, 4 de noviembre de 1935, 20 de abril de 1967, 26 de noviembre de 1971 y 11 de febrero de 1974:

1. Los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento disponen que los títulos inscribibles habrán de consignar la descripción de los inmuebles a que los mismos se refieren, al objeto de que los Registradores puedan llevar a cabo la identificación de las fincas—exigencia primordial de nuestro sistema hipotecario— y sin que normalmente su omisión pueda suplirse por la referencia a otros documentos o escrituras públicas, conforme reiteradamente tiene declarado este Centro, y porque así los terceros pueden, sin tener que recurrir a otros medios, conocer con exactitud todo lo relativo a su descripción y demás circunstancias físicas y materiales (cfr. Resolución de 20 de abril de 1967).

2. Incluso desde el punto de vista de la legislación notarial, como indica el funcionario calificador en su informe, ha de procurarse —y ello corresponde al Notario al redactarlo— que el instrumento público presente la suficiente autonomía a fin de que por su lectura pueda bastarse por sí mismo, y que sólo tenga que ser completado con otros documentos a los que haga referencia cuando ello sea necesario, ya que así se facilita su comprensión y se soslayan confusinismos, pero a la vez hay también que tratar de evitar al incidir en la situación contraria mediante la inclusión dentro del contexto de la escritura pública de testimonios entresacados de otros documentos que puedan hacer fatigosa su lectura, además de confusa, frente al mandato del artículo 148 del Reglamento Notarial que exige se redacte con estilo claro, puro y preciso. Es una cuestión de mesura que el buen sentido del Notario habrá de discernir, según cada caso concreto, el observar, siempre cumpliendo las normas legales, la verdad en el concepto, la propiedad en el lenguaje y la severidad en la forma.

3. En el presente supuesto, en una primera escritura de compraventa —en la que aparecen correctamente descritos los inmuebles— la compradora adquiere para sí la nuda propiedad de los mismos y el usufructo para su madre, en cuyo nombre actúa sin representación suficiente. El título se inscribe en cuanto a la nuda propiedad en el Registro de la Propiedad. En una posterior escritura ratifica la madre la compra efectuada en cuanto al usufructo y lo transmite a la vez a la nuda propietaria sin que se describa ahora la finca. Ambas escrituras se presentan en el Registro de la Propiedad.

Es pues, un supuesto en el que cabe prescindir de la descripción, ya que al transmitirse el usufructo a la nuda propietaria se extingue aquél y se consolida el pleno dominio en la persona que compró los inmuebles, y que tiene en su poder el título descriptivo de las fincas, que servirá de base para futuros actos de transmisión y gravamen, sin que los terceros o interesados pudieran verse afectados, ya que a través de la escritura de compra pueden conocer su descripción e identificarlos. Supuesto concreto y excepcional, que al igual que otros ha venido reconociendo su posibilidad este Centro a fin de evitar repeticiones innecesarias.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 28 de mayo de 1986.—El Director general, Gregorio García Ancos.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Madrid.