

En consecuencia, compartimos plenamente la defensa del TS, entiendo que no se ha cumplido el requisito de identificación de la finca, pues mientras no se haga topográficamente, de manera práctica e *in situ*, no se puede dar por bien cumplido. Y creemos conveniente subrayar, una vez más, la necesidad de identificar la finca en sus dos vertientes: documental y topográfica.

MARÍA GONÍ RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

CANCELACIÓN DE ASIENTOS REGISTRALES.—CANCELACIÓN AUTOMÁTICA DE LA INSCRIPCIÓN DE UN DERECHO DE USUFRUCTO POR EXTINCIÓN DEL MISMO EN VIRTUD DE LA LEY. (RESOLUCIÓN DE LA DGRN DE 9 DE DICIEMBRE DE 2003.)

Antecedentes.—El Ayuntamiento de Algeciras solicita la cancelación de la inscripción de un derecho de usufructo otorgado a favor del Ministerio de Defensa, sobre una finca de su propiedad por entender que, transcurridos más de 30 años desde su constitución, éste se ha extinguido en virtud del artículo 515 del Código Civil. Y por lo tanto, puede cancelarse el asiento que lo contiene de manera automática, tal y como recoge el artículo 82.2 LH.

El Registrador de la Propiedad deniega la cancelación solicitada por entender que en el título constitutivo del usufructo no se señalaba plazo máximo alguno de duración del mismo. En la escritura se hacía constar: «Esta cesión se hace temporal y gratuitamente, y sólo para el objeto indicado, por todo el tiempo que lo necesite el referido Ramo de Guerra...». Por ello, considera el Registrador que será necesario para cancelar este asiento el consentimiento del titular registral del derecho, o en su defecto resolución judicial que lo ordene, tal y como se requiere en el artículo 82.1 LH, que establece la regla general para practicar cancelaciones.

Se recurre la calificación del Registrador, y la DGRN estima el recurso estableciendo la siguiente

Doctrina.—La DGRN entiende que procede cancelar de manera automática el asiento de usufructo, pues, si bien la regla general de cancelación exige el consentimiento del titular del derecho reflejado en el asiento, o bien la correspondiente resolución judicial supletoria, no es menos cierto que dicha regla tiene excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título constitutivo e inscrito, o por efecto de la ley. Y esto, precisamente, es lo que ocurre en el supuesto que se debate; ya que, conforme al artículo 51.5 del Código Civil, el usufructo no puede constituirse a favor de personas jurídicas por más de treinta años.

COMENTARIO

En esta resolución breve y clara se aborda, de nuevo, el tema de la cancelación automática de asientos, como excepción a esa forma o regla general de llevarla a cabo (1).

(1) Mediante el consentimiento del titular registral a la cancelación, o resolución judicial que la ordene (art. 82.1 LH).

Es conveniente señalar y poner de relieve que el carácter excepcional de la cancelación automática del 82.2 LH exige que solamente proceda en los casos previstos en ese precepto. Y estos supuestos no son sino la posibilidad de cancelar inscripciones practicadas en virtud de escritura pública cuando la extinción del derecho inscrito se produzca directamente por la Ley, o bien, resulte su extinción porque así la han pactado las partes en el título constitutivo del derecho (generalmente derechos sometidos a plazos determinados, o a una condición resolutoria, etc.).

Hay que ver, por tanto, si nos encontramos ante uno de esos supuestos excepcionales: ¿se ha producido la extinción del usufructo pactado por efecto de la Ley o del propio título constitutivo? En éste, desde luego, no se pactaba un plazo determinado de duración, por lo que el transcurso de más de cien años no sería en principio causa de extinción convencional del mismo, pues se pactó «por todo el tiempo que lo necesite el referido Ramo de Guerra».

Sin embargo, esa duración indefinida debe verse reducida al límite legal establecido por la ley, en virtud del citado artículo 515 del Código Civil. En efecto, este artículo establece que los usufructos establecidos a favor de personas jurídicas no podrán tener una duración superior a treinta años. Pasado ese tiempo, el usufructo se extingue por efecto de la ley, aunque las partes hubiesen querido un plazo mayor de duración. En este sentido, pueden verse las SSTs de 8 de enero de 1968, y 15 de abril de 1988, que consideran extinguido el usufructo por virtud de la ley, al transcurrir más de treinta años desde su constitución.

Y esta última añade que la duración de treinta años del usufructo a favor de personas jurídicas es de carácter imperativo y su contravención provocará la nulidad parcial del usufructo, quedando éste reducido al término legal. Opera como causa extintiva.

No hay duda, entonces, de la extinción por efecto de la Ley del usufructo inscrito. Consecuentemente, es posible cancelarlo directamente, sin necesidad de consentimiento del titular o resolución, pues es uno de los casos excepcionales previstos en el artículo 82.2 LH, en los que cabe la llamada cancelación automática.

Considero acertada la decisión de la DGRN, pues se trata de un supuesto de cancelación automática, y en este sentido, considero interesante *aprovechar* este comentario para repasar esta figura de carácter excepcional.

LA CANCELACIÓN AUTOMÁTICA

La regla general de la cancelación es la establecida en el artículo 82.1 LH, a la que ya hemos hecho referencia, y así se estableció en la primera Ley Hipotecaria de 1861, que la recogía en el mismo artículo. Sin embargo, el legislador, consciente de la necesidad de una forma más sencilla de cancelar que facilitara esa operación registral sin necesidad de recabar el consentimiento cancelatorio del titular (a veces muy difícil de conseguir), propuso una nueva forma de cancelar sin ese requisito para los casos en que no hubiera duda de que el derecho se había extinguido (por establecerse en su propio título inscrito o por determinarlo la ley).

Fue el Real Decreto de 20 de mayo de 1880 el que recogió por primera vez la posibilidad de la cancelación automática. Este Real Decreto surgió como respuesta a las nuevas necesidades demandadas ya, tanto por la doctrina

como por la jurisprudencia (2), en el sentido de flexibilizar el rígido régimen cancelatorio.

La extensa Exposición de Motivos de este Decreto contrasta con la brevedad de su articulado (tan sólo tres artículos); y en ella se justifica el mismo como necesario para poner fin a la contradicción existente sobre todo entre los artículos 107 LH 1869 (3) y 72 RH 1870 (4), que contemplaban supuestos de cancelaciones directas, con el artículo 82 LH 1869, que exigía, en todo caso, la necesidad de consentimiento cancelatorio o providencia judicial para cancelar asientos registrales practicados en virtud de escritura pública.

Con este nuevo Decreto, el artículo 72.2 RH quedaba plenamente justificado, pues el Real Decreto no hacía sino recoger lo que este artículo ya había adelantado, y daba plena vigencia al artículo 107 LH, pues el supuesto que recogía entraba de lleno en el ámbito de la cancelación automática. En concreto, en la Exposición de Motivos se afirmaba que con este Decreto «se fija la verdadera inteligencia del artículo 82 LH, que, si bien está redactado en términos generales, no puede ni debe aplicarse, a todos los casos que se solicite la cancelación de inscripciones: porque resultaría contradictorio al artículo 107 de la misma ley, que por su propia virtud, sin tener en cuenta para nada la voluntad del interesado en una inscripción, declara extinguido el derecho inscrito».

En definitiva, el Real Decreto de 1880 vino a poner fin a estas contradicciones entre los preceptos legales y reglamentarios, haciéndose eco de la necesidad, y ya posibilidad (según esos preceptos y cierta jurisprudencia), de cancelar automáticamente determinadas inscripciones hechas en virtud de escritura pública, siempre y cuando el derecho inscrito se hubiera extinguido sin intervención de la voluntad de las partes. Así se solucionaban también muchos conflictos y pleitos indebidos ocasionados porque los titulares de los derechos inscritos, sabiendo que dependía de ellos únicamente la cancelación, podían negarse a otorgar la escritura de cancelación, dificultándose enormemente las cancelaciones registrales, y entorpeciendo la propia finalidad de publicidad registral.

Por lo tanto, y como resumen podemos decir que este Decreto estableció una nueva forma de cancelación (más rápida y fácil, pero excepcional), que es la cancelación sin consentimiento del titular inscrito; que es necesaria cuando el derecho se extingue sin voluntad de las partes; que enumera una serie de supuestos en los que cabe esta cancelación directa o automática (art. 2), si bien, hay muchos más (confusión de derechos, caducidad y prescripción, extinción legal del usufructo); y que todo ello surgió para hacer frente a las nuevas necesidades que ya había puesto de relieve la jurisprudencia.

(2) Véase, por ejemplo, la sentencia 6 de diciembre de 1876, o la Resolución de 25 de diciembre de 1962. En ambas se permite la cancelación de inscripciones por haberse extinguido los derechos que se publican, en virtud de ejecuciones anteriores, o por haber éstos caducado.

(3) El artículo 107 LH de 1869 contemplaba la posibilidad de cancelar hipotecas directamente por causas ajenas a la voluntad de los titulares (vgr., consolidación de derechos).

(4) El artículo 72.2 RH de 1870 establecía la posibilidad de cancelar créditos hipotecarios presentando la misma escritura en cuya virtud se había hecho la inscripción, si de ella, o de otro documento fehaciente, resultara la extinción de esa obligación.

El contenido de este Decreto, y en consecuencia la posibilidad de cancelar automáticamente asientos se incorporó, más tarde, en el Reglamento Hipotecario de 1915, en su artículo 150.

A partir de la entrada en vigor del Decreto, y su posterior recepción en el Reglamento Hipotecario, se sucedieron las Resoluciones a favor de este tipo de cancelación: por ejemplo, RRDGRN de 13 de noviembre de 1880, 22 de diciembre de 1882, 18 de julio de 1893, 19 de enero de 1914, 23 de abril de 1917, 29 de diciembre de 1920.

Aunque, también, hubo Resoluciones en contra de su admisión, pues ya se empezaba a perfilar el carácter excepcional de este tipo de cancelación, sólo admisible cuando realmente el derecho inscrito se hubiese extinguido por la Ley o dedujera del propio título de constitución. En este sentido, se pueden ver las RRDGRN de 16 de mayo de 1881, 21 de junio de 1899, 11 de agosto de 1900, 23 de agosto de 1900, 22 de noviembre de 1905, 24 de abril de 1936, esta última subraya, por ejemplo, que la cancelación automática sólo procederá cuando la extinción del derecho tenga lugar de «un modo manifiesto y automático», y que no podrá aplicarse cuando la subsistencia del derecho sea «dudosa o controvertida».

Por fin, con la nueva Ley Hipotecaria de 1944 se otorga rango legal a la cancelación automática, que pasa a formar el párrafo segundo del artículo 82 LH, tal y como lo conocemos hoy en día, estableciéndose en el artículo 175 RH casos concretos de aplicación.

Hoy no se cuestiona la admisión de este tipo de cancelación, pero sí es cierto que la jurisprudencia ha ido reafirmando el carácter excepcional de este tipo de cancelación, que sólo puede usarse en los casos previstos, y cuando no quede duda de la extinción no voluntaria del derecho inscrito en el Registro a través de una escritura pública.

Como ya se ha dicho en los primeros párrafos, en el caso que se comenta, está perfectamente comprobada la extinción del usufructo en virtud del 515 del Código Civil. Al pasar más de treinta años, se ha producido una extinción del derecho inscrito por efecto de la ley, sin voluntad de las partes interesadas, y por tanto, es uno de los supuestos del 82.2 LH, y considero acertada la posición de la DGRN, aunque son comprensibles las dudas del Registrador por tratar de aplicar e interpretar de manera restrictiva el artículo 82.2 LH, como supuesto excepcional que es, tal y como se ha confirmado una y otra vez por la jurisprudencia registral.

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

1.4. Sucesiones

NULIDAD DE CLÁUSULA TESTAMENTARIA DE DESHEREDACIÓN DE LA ESPOSA. ARTÍCULO 855.1.º DEL CÓDIGO CIVIL. (SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 25 DE SEPTIEMBRE DE 2003.)

Ponente: Excmo. Señor don Alfonso Villagómez Rodil.

Antecedentes.—Ante el Juzgado de Primera Instancia interpuso demanda la viuda del causante (segunda esposa del mismo y sin descendencia común) en la que solicitaba: