

DISPOSICIÓN TÉCNICO Registral Nº 2/98

Rosario, 26 de noviembre de 1998

VISTO: distintas consultas llegadas a esta Dirección acerca de si previamente a la formalización de renuncia al usufructo sobre inmuebles es o no es necesario solicitar certificación registral, y los antecedentes existentes sobre el particular.

Y CONSIDERANDO QUE:

- I. La importancia de la cuestión hace conveniente fijar el criterio al respecto.
- II. Las leyes nacional 17.801 y provincial 6.435 establecen la necesidad de requerir certificación para la “transmisión, constitución, modificación o cesión de derechos reales sobre inmuebles” (art. 23 de la primera y art. 40 de la segunda). Es decir, esa enunciación no incluye el supuesto de extinción de esos derechos que, en cambio, sí se encuentra en la enunciación de documentos que deben registrarse (artículo 2 de la ley nacional y, con otra forma gramatical, el Artículo 4 de la ley 6.435).
- III. Por eso para los casos de extinción no sería necesaria la certificación registral. Pero ¿cuándo existe extinción en todo el sentido de la palabra?. La hay sin duda de la hipoteca, que se extingue totalmente porque en ese derecho real el acreedor satisfecho no tiene un sucesor (Cód. Civ. Art. 3262 y sgs.), sea cual fuese el supuesto causal de la extinción.
- IV. Sin embargo ¿puede afirmarse que el usufructo de inmueble “desapareciendo” totalmente del mundo jurídico?. Revisando desde el supuesto del art. 2930 del Cód. Civ. Una opinión que teníamos hace muchos años atrás, creemos que el usufructo no se extingue en sí mismo sino que, en sustancia, se extingue en la esfera de intereses de otro. Ciertamente es que no siempre queda evidente en su nuevo destino, pero de una manera o de otra está allí, como ocurre cuando se amalgama con la nuda propiedad consolidando el dominio.
- V. Esa extinción “para” la esfera de intereses del renunciante al usufructo de inmueble se ajusta en nuestra opinión al sentido del artículo 872 del Código Civil. El codificador se refiere a la renuncia del usufructo en su nota al artículo 2931 (cuando nos dice que la extinción por consolidación del dominio en cabeza de un tercero “se llama generalmente ‘renuncia’ del derecho de usufructo”) y en el artículo 2933 (y su nota) que reconoce a los acreedores el ejercicio de la acción revocatoria (vedada en cambio, por el artículo 2969, si se trata de la renuncia del usuario).

- VI.** De tal manera, si el usufructuario: a) renuncia sin determinación de beneficiario, se opera una transmisión al nudo propietario que así consolidará su dominio (Cód. Civ. Art. 2928 y arg. de la salvedad del art. 875), y b) renuncia con determinación del beneficiario (y cuidado aquí con la posibilidad de retractación – art. 875 ct.-), habrá consolidación si lo hace a favor del nudo propietario (el caso precedente), o cesión del ejercicio (Cód. Civ. Art. 2870) si lo hace a favor de un tercero. Esa posibilidad de retractación de la renuncia al usufructo introduce otro elemento que sustenta lo que dijimos sobre que no hay en rigor extinción del derecho en sí es necesaria la certificación registral previa.
- VII.** Todo lo aquí considerado para el usufructo es aplicable en lo pertinente a los derechos de uso y habitación (Cód. Civ. Art. 2948 y sigs.)

Por todo ello y lo dispuesto en los artículos 75, 76 (Incisos 1º y 8º) de la ley 6.435:

**EL DIRECTOR GENERAL DEL REGISTRO GENERAL ROSARIO
DISPONE**

- 1.-** Cuando de inmuebles se trate, deberá requerirse la certificación a que refieren los artículos 23 de la ley nacional 17.801 y 40 de la ley provincial 6.435 para instrumentar actos de renuncia a los derechos reales de usufructo, uso o habitación constituidos sobre aquéllos.
- 2.-** Regístrese, notifíquese en diligencia con copia a las Jefaturas competentes, comuníquese de la misma forma al Registro General Santa Fe, a los Colegios de profesionales y demás autoridades o entidades que puedan tener interés en la materia, póngase de manifiesto para su publicidad e insértese en el protocolo de Disposiciones Técnico Registrales.