

● Legislación

Félix Ángel
Fernández Lucas

Abogado. Subdirector General de
Farmaconsulting Transacciones S.L.
felix.fernandez@farmaconsulting.es

Usufructo sobre un local destinado a oficina de farmacia

Bien por acuerdos entre las partes, o bien por disposición legal, como en los casos de sucesiones, en las que se prevé el usufructo a favor del cónyuge, podemos encontrarnos con que la propiedad de un inmueble corresponda a una persona pero el uso y aprovechamiento pertenezca a otra.

Así, es posible ver el caso de que un titular ocupe con su oficina de farmacia un local del que es propietario, pero tenga que abonar una compensación a otra persona, en arrendamiento, de acuerdo al derecho de usufructo que esa persona tiene a su favor.

“**El usufructo otorga el uso y los frutos –rentas– del local a otra u otras personas»**

Arrendatario en mi propio local

Efectivamente, esta paradoja se da más frecuentemente de lo que parece. Una persona es «dueña» de un local, pero a la hora de disponer de él, por ejemplo, con ocasión de la transmisión de la oficina de farmacia instalada en el aludido local, nos po-



demostramos encontrar con otro derecho muy relevante a la hora de tomar decisiones, como el usufructo, que otorga el uso y los frutos –rentas– del local a otra u otras personas.

Si pretendemos transmitir la oficina de farmacia, el adquirente necesitará contar con la debida legitimación en el uso del local y, en ese momento, el dueño o propietario de ese local, quizás el titular de la oficina de farmacia, se encontrará con que otra persona, el usufructuario, tendrá también que opinar al respecto, puesto que es el titular del derecho de uso y disfrute del local, o lo que es lo mismo en ese caso, el titular del arrendamiento y acreedor de las rentas, aparte de tener capacidad de decisión sobre si quiere o no arrendar el local al adquirente.

El usufructo también tiene sus límites

Ahora bien, el usufructuario tampoco tiene la capacidad omnimoda de disposición del local. Por una parte, su derecho es de uso y disfrute, no de disposición, eso sí corresponde al nudo propietario y, por otra parte, en cuanto al uso que puede hacer del local, también tiene lógicas limitaciones, como la duración de los contratos que puede suscribir.

Así, centrándonos en el ejemplo planteado, el arrendamiento de un local por un usufructuario, se debe tener presente que la duración del mismo llegará, como máximo, hasta alcanzar la duración del usufructo, de tal manera que si, por ejemplo, el usufructo se ha concertado en contrato por una duración de 5 años, éste será el límite temporal del arrendamiento que pueda contratar el usufructuario.

“El usufructo tiene que constar en el Registro de la Propiedad, puesto que, de lo contrario, cualquier nuevo contratante, o acreedor del propietario, no tendrá por qué aceptar la existencia del usufructo”

Se expone rotundamente en el artículo 13, de la Ley de Arrendamientos Urbanos, en su punto 2º: «2. Los arrendamientos otorgados por usufructuario, superficiario y cuantos tengan un análogo derecho de goce sobre el inmueble, se extinguirán al término del derecho del arrendador, además de por las demás causas de extinción que resulten de lo dispuesto en la presente ley».

No sólo las personas físicas; también pueden ser usufructuarias las sociedades

Y no sólo las sociedades. El Código civil alude al usufructo constituido a favor de una sociedad, corporación o incluso «un pueblo». En nuestro sector este caso es perfectamen-

Tipo de usufructo	Duración
Vitalicio	Hasta el fallecimiento del titular del derecho
Temporal	Por el plazo previsto en el título constitutivo (escritura pública)
A favor de sociedades, pueblos, corporaciones	30 años como máximo. Art. 515 Cc. Salvo disolución de la sociedad, en cuyo caso termina con la disolución

te posible, y si no, pensemos en el supuesto de un padre, titular de una oficina de farmacia y dueño del local donde se instala, que decide testar a favor de sus hijos, sólo uno de ellos licenciado en farmacia.

Aquí, una de las fórmulas que puede cuadrar a los intereses familiares podría ser el otorgamiento de un testamento en el que se nombra heredero de la oficina de farmacia al hijo farmacéutico, al tiempo que se otorga el usufructo a una sociedad constituida por el resto de hermanos o incluso con terceras personas.

O, simplemente, podemos ver que un titular decide transmitir la nuda propiedad de su local, por ejemplo, por compraventa, pero reservándose el usufructo durante un tiempo determinado o con carácter vitalicio, cediendo el usufructo –sus asesores fiscales sabrán– a una sociedad que ha constituido previamente.

Y ya que hablamos de la duración del usufructo, viene a cuento recordar que, en el caso de usufructos cuyo titular es una sociedad, la duración máxima por disposición del artículo 515 del Código civil es de 30 años.

Debe constar en el Registro

Para tener eficacia frente a terceros, para que el usufructo deba ser respetado por cualquier otra persona, el usufructo tiene que constar en el Registro de la Propiedad, puesto que, de lo contrario, cualquier nuevo contratante, o acreedor del propietario, no tendrá por qué aceptar la existencia del usufructo.

Esa circunstancia ocasiona también algún problema en el momento de disponer del local, una vez extinguido el usufructo: quizá, materialmente, el usufructo ya no existe, pero si consta en el Registro de la Propiedad es preciso inscribir su cancelación, o de otro modo difícilmente podremos utilizar ese local como garantía para un préstamo, y dudosamente un comprador aceptaría adquirirlo si tiene semejante carga inscrita.

La cancelación de los usufructos no es especialmente compleja, pero sí puede requerir algún plazo y trámites que no conviene afrontar cuando faltan pocos días para la formalización de una escritura de transmisión, o para firmar un contrato de arrendamiento por el propietario. La inscrip-



“La inscripción de la cancelación de un usufructo vitalicio exige acudir al registro, aportar el certificado de defunción del usufructuario y liquidar y abonar las tasas e impuestos correspondientes»

ción de la cancelación de un usufructo vitalicio exige acudir al Registro, aportar el certificado de defunción del usufructuario, y liquidar y abonar las tasas e impuestos correspondientes. Tengamos en cuenta que ya sólo obtener el certificado de defunción puede llevar algunos días, y la inscripción tampoco es instantánea, de modo que, una vez más, desde Farmaconsulting Transacciones S.L. les recomendamos atender estos asuntos cuanto antes.

Así, lo propio será solicitar con antelación una nota simple del Registro de la Propiedad: en ella aparecerán todos los posibles problemas que puedan afectar a la transmisión, o cualquier otra limitación sobre el local, como el arrendamiento.

En principio, como recuerda la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la regla general para la cancelación de un asiento registral es la constancia de la voluntad del titular del derecho o en su defecto una resolución judicial. Sin embargo, tal regla tiene como excepción cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título constitutivo e inscrito, o por efecto de la ley.

Por lo tanto, en el caso del usufructo vitalicio será necesario acreditar el fallecimiento ante el Registro, en el temporal, bastará con que pase el tiempo previsto en el título constitutivo, y en el caso de usufructo a favor de sociedades, tal usufructo será cancelado transcurrido un máximo de 30 años si el título de constitución no fijó un plazo menor. ●