

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9781 *Resolución de 2 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad accidental de Fuenlabrada n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencias.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo María García Serrano, notario de Fuenlabrada, contra la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Fuenlabrada número 3, don Rafael Calvo González-Vallinas, por la que se suspende la inscripción de una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y partición de herencias.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de septiembre de 2024 por el notario de Fuenlabrada, don Eduardo María García Serrano, se otorgaron las operaciones de liquidación de gananciales y adjudicación de las herencias causadas por:

– Don J. C. M., fallecido el día 8 de septiembre de 2019, que dejó viuda –doña J. R. B.– y cuatro hijos –doña A., doña P., don I. y don J. F. C. R.–; en su testamento, otorgado el día 24 de febrero de 2003 ante el notario de Fuenlabrada, don José Ordóñez Cuadros, interesa a los efectos de este expediente que ordenaba a favor de su hija doña P. C. R., lo siguiente: «Concede a su hija P. C. R. un derecho de habitación sobre la vivienda sita en Fuenlabrada (...)».

– Don I. C. R. falleció el día 16 de septiembre de 2023 y dejó viuda –doña M. S. G. D.–, careciendo de descendientes; en su testamento, otorgado el día 31 de octubre de 2006 ante el notario de Villaluenga de la Sagra, don José Manuel Rollán Machado, interesa a los efectos de este expediente que instituía herederos por partes iguales a sus tres hermanos.

En la escritura intervenían todos los llamados en las sucesiones, siendo que doña P. C. R. lo hacía representada por la viuda doña J. R. B. «en ejercicio de la patria potestad rehabilitada», que fue declarada incapaz en virtud de sentencia de fecha 30 de mayo de 2007, de la que «manifiestan que no se ha solicitado la revisión de esta medida y que todavía no se ha producido la revisión de la misma, como prevé la disposición transitoria quinta de la Ley 8/2021». En los otorgamientos se «adjudica y entrega a doña P. C. R. la mitad indivisa de derecho de habitación sobre la vivienda y zonas comunes sitas en Fuenlabrada».

II

Presentada el día 13 de diciembre de 2024 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Rafael Calvo González-Vallinas, registrador accidental del Registro de la Propiedad de Fuenlabrada número 3, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, certifico que:

Documento presentado bajo el Asiento 1662 del Diario 2024.

Incidencias más relevantes del procedimiento registral: presentado 13/12/2024.

Previa calificación parcialmente positiva, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, autorizado por el Notario de Fuenlabrada, don Eduardo María García Serrano el día dos de septiembre del año dos mil veinticuatro con el número 2281/2024 de protocolo, el cual fue presentado en este Registro el día trece de diciembre del año dos mil veinticuatro, en unión del documento acreditativo del pago del impuesto, he procedido a inscribir, en el día de hoy, la finca 11.993/148 de Fuenlabrada Sección 3.^a, en favor de Doña J. R. B., en cuanto al pleno dominio de una mitad indivisa, por título de adjudicación por liquidación de gananciales y en cuanto al usufructo vitalicio de una sexta parte y al pleno dominio de otra sexta parte indivisa, por título de legado, a favor de Doña P. C. R., Doña A. C. R. y Don J. F. C. R., cada uno de ellos, el pleno dominio de una veinticuatroava parte indivisa y lanuda propiedad de otra veinticuatroava parte indivisa, con carácter privativo, por título de herencia testada paterna, a favor de Doña J. R. B., en cuanto al pleno dominio de la tercera parte de una veinticuatroava parte indivisa, por título de herencia testada de su hijo, a favor de Doña M. S. G. D., en cuanto al usufructo vitalicio de una veinticuatroava parte indivisa por título de herencia testada de su esposo, y a favor de Doña P. C. R., Doña A. C. R. y Don J. F. C. R., en cuanto al pleno dominio de una tercera parte de una doceava parte indivisa y en cuanto a la nuda propiedad de una veinticuatroava parte indivisa, por terceras e iguales partes indivisas, con carácter privativo, por título de herencia testada de su hermano, según la inscripción 5.^a de la finca registral número 11993/148 de Fuenlabrada Sección 3, Código Registral Único (CRU): 28083000353761.

Se ha extendido nota marginal de afección fiscal por el acto a que se refiere la inscripción practicada.

Cancelación de asientos: Se ha procedido a cancelar los asientos siguientes: Cinco afecciones de índole fiscal por caducidad.

Referencia catastral de la finca inscrita: Aportado el documento acreditativo de la referencia catastral, la misma se ha hecho constar en el folio registral correspondiente a la finca.

Simultáneamente se entrega al interesado certificación prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

No se han hecho constar en la inscripción las manifestaciones de las partes, las autorizaciones o poderes u otros pactos estrictamente de aplicación al negocio pactado que por no afectar en ningún caso al derecho real inscrito no pueden producir acción de ejercicio, modificación o extinción del mismo.

Certifico la autenticidad de la presentación telemática, para el Impuesto de Sucesiones y Donaciones así como del IIVTNU, previa consulta del código correspondiente en la Oficina Virtual Tributaria. El asiento practicado se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria y con el alcance, rango y efectos de legitimación y fe pública derivados de los artículos 17, 20, 32, 34, 38, 41 y concordantes del mismo cuerpo legal.

Asimismo ha sido objeto de calificación parcial negativa –en cuanto a las fincas registrales 37.693 de Fuenlabrada Sección Común y 29011/40 de Fuenlabrada Sección 3.^a–, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1) Falta indicar el plazo del derecho de habitación cuya inscripción se pretende, en virtud del principio de especialidad y determinación registral (artículos 9 LH y 51 RH).

Como recuerda la Resolución de 14 de junio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado “En un sistema registral de inscripción, como es el nuestro, en que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos (‘expresión circunstanciada’, dice el artículo 51.6. del Reglamento Hipotecario que refleje la naturaleza, extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiere, del derecho que se inscriba), es evidente que la claridad en la redacción de aquellos es presupuesto de su fiel reflejo registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos ‘en la forma determinada por el asiento respectivo’ (artículo 38 de la Ley

Hipotecaria). Por otra parte, aunque es reiterada la doctrina de esta Dirección General acerca de la posibilidad de creación de nuevas figuras de derechos reales, al amparo del principio de ‘*numerus apertus*’ que predicen los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril y 18 de julio de 2005, y 4 de mayo y 2 de noviembre de 2009), la autonomía de la voluntad en la configuración de nuevos derechos reales para adaptar las categorías jurídicas a las exigencias de la realidad económica y social tiene como fundamental límite el respeto a las características estructurales típicas de tales derechos reales, cuales son, con carácter general, su inmediatez, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa, y su absolutividad, que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado. Ello convierte en imprescindible la determinación del concreto contenido y extensión de las facultades que integran el derecho que pretende su acceso al Registro, (...).”

Como afirma la Resolución de 3 de marzo de 2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: “el derecho de habitación tiene unas características especiales que determinan que aun cuando se trata de un derecho real tiene connotaciones propias de los personales. Así, el artículo 525 del Código Civil establece que no se puede arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título, y en el artículo 529, además de las causas de extinción del usufructo, establece que se extinguirá también por el abuso grave de la habitación.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1983 enumera los caracteres del derecho de uso, que pueden aplicarse también al de habitación. Se trata –dice la Sentencia– de: a) un derecho real; b) de uso y disfrute; c) recayente sobre un inmueble; d) limitado a las necesidades del mismo; e) de carácter personal (en el sentido de personalísimo e intransmisible); con dos particularidades esenciales que le dan individualidad jurídica, cuales son: f) la temporalidad del uso (y de la habitación) y g) su especial régimen jurídico.

Siendo los derechos de uso y habitación derechos reales en cosa ajena, son perfectamente compatibles con la existencia de un derecho de dominio en otra persona, al cual limitan. Esto significa que, para cualquier constitución de este derecho real sobre cosa ajena, es necesario el consentimiento del titular o titulares de la misma, porque supone un acto de disposición (artículo 397 del Código Civil). En el supuesto concreto, concurren todos los titulares en la adjudicación de este derecho de uso y habitación.”

Conforme a la Resolución de 28 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: “Debe tenerse en cuenta que, desde el punto de vista de la legislación registral, uno de sus pilares básicos que permiten garantizar la oponibilidad y conocimiento de los derechos inscritos por parte de los terceros –y por ende, favorecer también la propia protección del titular registral–, es el denominado principio de especialidad o determinación registral, que, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, impone que los derechos que pretendan acceder al Registro deberán estar perfectamente determinados en sus aspectos subjetivos, objetivos y contenido, incluyendo por tanto los límites temporales de su duración (sin embargo, también ha puesto de relieve este Centro Directivo, como antes se ha señalado, que no pueden obviarse las especiales circunstancias y la naturaleza específica de un derecho reconocido legalmente y cuya consideración como de naturaleza familiar influye de manera determinante en su extensión, limitación y duración, máxime cuando este se articula en atención a intereses que se estiman dignos de tutela legal –cfr., por todas, la Resolución de 30 de mayo de 2018)–.

(...) Y tratándose de derechos de vida limitada, como es el derecho de uso, una de las circunstancias que debe concretarse por los interesados es su duración o término, ya sea esta fija o variable. Esta exigencia debe imponerse a todo tipo de documento que se presente en el Registro, ya tenga origen notarial, judicial o administrativo, siendo por ello objeto de calificación por parte del registrador, según lo establecido en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, al tratarse de un título judicial.”

Es defecto subsanable (artículos 1, 6, 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario, 523 y siguientes del Código Civil, Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1983, Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2015, Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de marzo de 2022, de 12 de marzo de 2024).

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título por los defectos indicados.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el plazo de vigencia del asiento de presentación se prorrogará por un plazo de sesenta días a contar desde que se reciba la última de las comunicaciones que se han de practicar de esta calificación.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rafael Calvo González-Vallinas registrador/a accidental de Registro de la Propiedad de Fuenlabrada n.º 3 a día nueve de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Eduardo María García Serrano, notario de Fuenlabrada, interpuso recurso el día 16 de enero de 2025 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«En la escritura objeto de calificación negativa la atribución del derecho de habitación se hace en los términos dispuestos por el testamento de la causante, sin añadir mayor especificación. Para el registrador de la propiedad, esto supone una falta de indicación del plazo del derecho cuya inscripción se pretende, contraria al principio de especialidad y de determinación registral.

Conviene, por ello, plantearse cuál sería frente a terceros la duración de ese derecho, caso de inscribirse en los términos que resultan del título. Para esto hemos de atender a la disposición del art. 529 Código Civil –CC– que, junto a una causa endémica de este derecho –abuso grave de la habitación–, remite a las causas de extinción del usufructo, es decir, las del art. 513 CC. En relación con este precepto hay causas de extinción que dependen de una previsión específica en el título constitutivo del derecho, en particular la indicación de un plazo o de una condición resolutoria, pero, al no haberse previsto en este caso ni plazo ni condición, únicamente hay que estar a las causas legales, es decir, aquellas que operan sin necesidad de previsión expresa en el título constitutivo del derecho. De ellas la que ahora nos interesa es la del número 1.º, al establecer que el usufructo –ahora, la habitación– se extingue por la muerte del usufructuario/habitacionista. Ciertamente, ese carácter vitalicio no es esencial al usufructo, y en ese sentido se admite la ampliación de la duración del mismo más allá de la muerte del usufructuario, como declara la Res. de 08/08/2019. No obstante, al margen de que esta posibilidad sea de dudosa aplicación a un derecho intransmisible como es el de habitación –art. 525 CC–, está claro que su admisión registral exige una configuración expresa y pormenorizada, precisamente por exigencias del principio de especialidad, ya que se trataría de un derecho real atípico. En ausencia de tal previsión, la causa de extinción del art. 513.1.º CC opera por la fuerza de la ley.

Por otro lado, la intransmisibilidad del derecho de habitación antes destacada impide que se plantee en este ámbito cualquier duda sobre la persona cuya muerte provocaría

la extinción *ope legis* del derecho, pues sólo puede ser aquélla a cuyo favor se constituyó este derecho (cfr. con la situación en el usufructo, según se planteó por el RP en la Res. de 14/09/1901). Tampoco surgen las dudas propias de la difícil compatibilidad entre la naturaleza personal del derecho y su eventual carácter ganancial (Res. de 24/07/2024), pues en este caso tiene carácter privativo.

Por consiguiente, aunque nada se diga en el título constitutivo del derecho de habitación, su extinción siempre tendrá lugar por cualquiera de las causas legales del art. 513 CC, se expresen o no en el asiento del RP. En particular, en ausencia de un plazo específico, necesariamente por la muerte del usufructuario/habitacionista. Es algo que resulta tan evidente que algunas legislaciones forales presumen que el derecho de habitación se constituye con carácter vitalicio (art. 562-2 Código Civil de Cataluña, Ley 423.2 Compilación del Derecho Civil Foral de Navarra), aunque esta presunción tampoco es imprescindible para deducir idéntica conclusión del elenco de causas legales de extinción del derecho, en ausencia de una previsión en sentido contrario en el título constitutivo.

Por todo lo anterior, de inscribirse el derecho de habitación en los estrictos términos que resultan del título constitutivo, cualquier tercero que accediera a la información del Registro de la Propiedad se encontraría con un derecho que, aparte de otras causas legales que supongo el registrador de la propiedad no pretende que también se expresen en el asiento en aras del principio de especialidad, se extingue por la muerte de su titular, pues así lo dispone la Ley, cuya aplicabilidad y fuerza de obligar no dependen de su reiteración en un folio del Registro de la Propiedad. Puesto que, diccionario en mano, cualquier merced que se ostente hasta el fin de la vida se considera vitalicia. Sin necesidad de mayor determinación cabe entender que un derecho de habitación, sin indicación de plazo o condición, sólo puede ser vitalicio.

Frente a la conclusión anterior, que, sin gran esfuerzo interpretativo, se deduce de la letra de la Ley, el registrador de la propiedad sólo arguye:

- La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14/06/2010 que, realmente, nada dice sobre el tema que nos ocupa.
- La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 03/03/2022 que simplemente da cuenta de la STS que a continuación se indica.
- La Sentencia del Tribunal Supremo de 04/02/1983 cuya problemática nada tiene que ver con la que ahora nos ocupa (era un derecho de uso a favor de persona jurídica).
- La Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28/11/2023 que se refiere a un derecho de uso muy específico, como es el de la vivienda familiar en situaciones de separación/divorcio habiendo hijos menores.

De ninguna de ellas resulta que la falta de una indicación expresa de la duración o término del derecho de habitación suponga la más mínima duda sobre su extinción por la muerte del titular, cuando nada se disponga en contrario en el título constitutivo del derecho, y en este caso nada se dispone. Ciertamente, lo que abunda no daña, y bien podría haberse dicho que el derecho era vitalicio, pero en la escritura de herencia los otorgantes quisieron respetar la literalidad del testamento. Esto supuesto, el Registro de la Propiedad no está para repetir aquello que resulta obvio (...) y en este caso resulta indiscutible la duración del derecho.»

IV

Mediante escrito, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 513 y 523 y siguientes del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 98 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de junio

de 1927, 25 de abril de 1970, 4 de febrero de 1983 y 30 de junio de 1993; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio de 2007, 3 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2015, 19 de enero de 2016 y 20 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de marzo, 28 de julio y 11 de octubre de 2022 y 6 de julio, 30 de agosto y 7 y 28 de noviembre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación de herencias, otorgada el día 2 de septiembre de 2024, en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– Don J. C. M., fallecido el día 8 de septiembre de 2019, que deja viuda –doña J. R. B.– y cuatro hijos –doña A., doña P., don I. y don J. F. C. R.–, en su testamento, de fecha 24 de febrero de 2003, ordena, a favor de su hija doña P. C. R., lo siguiente: «Concede a su hija P. C. R. un derecho de habitación sobre la vivienda sita en Fuenlabrada (...)».

– Don I. C. R. fallece el día 16 de septiembre de 2023, deja viuda –doña M. S. G. D.– y carece de descendientes; en su testamento, de fecha 31 de octubre de 2006, instituye herederos por partes iguales a sus tres hermanos.

En la escritura intervienen todos los llamados en las sucesiones, siendo que doña P. C. R. lo hace representada por la viuda doña J. R. B. «en ejercicio de la patria potestad rehabilitada», por haber sido aquélla declarada incapaz en virtud de sentencia de fecha 30 de mayo de 2007, de la que manifiestan que aún no se ha producido la revisión como prevé la disposición transitoria quinta de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica. En los otorgamientos se «adjudica y entrega a doña P. C. R. la mitad indivisa de derecho de habitación sobre la vivienda y zonas comunes sitas en Fuenlabrada».

El registrador señala como defecto que falta indicar el plazo del derecho de habitación cuya inscripción se pretende, en virtud del principio de especialidad y determinación registral.

El notario recurrente alega lo siguiente: que para determinar el plazo no hay más que acudir a las causas de extinción del derecho de uso y habitación, sean las causas de abuso del derecho, sean las que dependen de una previsión específica en el título constitutivo del derecho, en particular la indicación de un plazo o de una condición resolutoria, o bien sean las causas legales de extinción; que no habiendo ninguna prevista en el título constitutivo, queda como supletoria y única la causa de extinción del artículo 513.1.º del Código Civil, que opera por la fuerza de la ley; que la intransmisibilidad del derecho de habitación impide que se plantee en este ámbito cualquier duda sobre la persona cuya muerte provocaría la extinción «ope legis» del derecho, pues sólo puede ser aquélla a cuyo favor se constituyó este derecho; que, aunque nada se diga en el título constitutivo del derecho de habitación, su extinción siempre tendrá lugar por cualquiera de las causas legales del artículo 513 del Código Civil; que, en ausencia de un plazo específico, el derecho de uso y habitación se extingue necesariamente por la muerte del usufructuario o habitacionista; que, en definitiva, un derecho de habitación sin indicación de plazo o condición sólo puede ser vitalicio.

2. La cuestión relativa a la naturaleza del derecho de uso y habitación fue abordada por este Centro Directivo en Resolución de 5 de octubre de 2015, reiterada por la de 3 de marzo de 2022. En ella se recuerda que el derecho de habitación tiene unas características especiales que determinan que aun cuando se trata de un derecho real tiene connotaciones propias de los personales. Así, el artículo 525 del Código Civil establece que no se puede arrendar ni traspasar a otro por ninguna clase de título, y en

el artículo 529 del Código Civil, además de las causas de extinción del usufructo, se establece que se extinguirá también por el abuso grave de la habitación.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 1983 enumera los caracteres del derecho de uso, que pueden aplicarse también al de habitación. Se trata –dice la Sentencia– de: a) un derecho real; b) de uso y disfrute; c) recayente sobre un inmueble; d) limitado a las necesidades del titular del derecho; e) de carácter personal (en el sentido de personalísimo e intransmisible); con dos particularidades esenciales que le dan individualidad jurídica, cuales son: f) la temporalidad del uso (y de la habitación), y g) su especial régimen jurídico.

Por lo demás, según la referida Sentencia, el carácter temporal deviene esencial del derecho de uso.

Siendo los derechos de uso y habitación derechos reales en cosa ajena, son perfectamente compatibles con la existencia de un derecho de dominio en otra persona, al cual limitan. Esto significa que, para cualquier constitución de este derecho real sobre cosa ajena, es necesario el consentimiento del titular o titulares de la misma, porque supone un acto de disposición (artículo 397 del Código Civil). En el supuesto concreto, concurren todos los titulares y llamados a las sucesiones en la adjudicación de este derecho de uso y habitación.

3. El registrador motiva el defecto señalado y referido a la falta de expresión del plazo de duración del derecho de uso y habitación en que se conculca el principio de especialidad y de determinación registral. Por ello, hay que determinar si en la ley se señalan unos contornos claros de la duración del citado derecho.

Conforme el artículo 529 del Código Civil, el derecho de uso y habitación se extingue por las mismas causas que el derecho de usufructo, además de, como alega el notario recurrente, el abuso grave de la cosa o de la habitación. Así, el citado artículo 529 del Código Civil remite al 513 del mismo texto legal, según el cual, el usufructo se extingue en los siguientes casos: por muerte del usufructuario; por expirar el plazo o cumplirse la condición resolutoria consignada en el título constitutivo; por la reunión del usufructo y la propiedad en una misma persona; por la renuncia del usufructuario; por la pérdida total de la cosa objeto del usufructo; por la resolución del derecho del constituyente, y por la prescripción.

Así pues, aunque nada se disponga en el título constitutivo del derecho de habitación, su extinción siempre tendrá lugar por cualquiera de las causas legales del citado artículo 513 del Código Civil.

En cuanto a la primera de ellas, y aunque no haya precepto alguno entre los artículos del capítulo referido al derecho de uso y habitación que presuma su carácter vitalicio (a diferencia de algunas legislaciones de derecho civil foral o especial –vid. artículo 562.2 del Código Civil de Cataluña y la ley 423.2 de la Compilación de Derecho Civil Foral de Navarra), lo cierto es que la intransmisibilidad del derecho de habitación (artículo 525 del Código Civil) hace que la muerte del usuario o habitacionista sea la causa de extinción «ope legis» del derecho, a menos que se haya señalado un plazo específico en el título constitutivo.

En definitiva, dado el carácter vitalicio del derecho de habitación, debe reputarse innecesaria la determinación expresa del plazo de duración de tal derecho.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 2 de abril de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.