

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**10048** *Resolución de 10 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Galapagar a inscribir una donación de la nuda propiedad de dos fincas registrales, con reserva, a favor de los donantes, del derecho de usufructo vitalicio conjunto y sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don José Alberto López Gómez, notario de Galapagar, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Galapagar, doña Ester Serrano Ruiz, a inscribir una donación de la nuda propiedad de dos fincas registrales, con reserva, a favor de los donantes, del derecho de usufructo vitalicio conjunto y sucesivo.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de noviembre de 2024 por el notario de Galapagar, don José Alberto López Gómez, con el número 3.398 de su protocolo, don E. A. P. y doña E. R. T. donaron a sus hijos, don D. E. y don R. A. R., la nuda propiedad de las fincas registrales número 10.950 y 11.221 de Galapagar, reservándose los donantes: «el usufructo vitalicio en la misma proporción que les corresponde por mitad y proindiviso con carácter de conjunto y sucesivo de modo que al fallecimiento del uno acrezca al otro usufructuario y no se extinga hasta el fallecimiento del último».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Galapagar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación negativa.–

Asiento: 1597 Diario: 2024.

Documento: Escritura de donación, otorgada ante el Notario de Galapagar, Don José Alberto López Gómez, el día 21 de Noviembre de 2024, número 3398 de su orden de protocolo.

Pongo en su conocimiento que, con fecha de hoy y en relación al título referido, ha sido emitida por la Registradora que suscribe la siguiente calificación:

I. Hechos:

Primero. La escritura de referencia fue presentada en este Registro el día 3 de Diciembre de 2024, causando el Asiento 1597 del Tomo 2024 del Diario.–

Segundo. En la citada escritura, los cónyuges don E. A. P. y doña E. R. T., casados en régimen de separación de bienes -según escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada por el Notario Don Eduardo de Arana Abreu, el día once de Septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, debidamente inscrita en el Registro Civil de Vitoria-, adquirieron el pleno dominio de la finca de este número, por mitad y proindiviso.–

Los citados señores se reservan para ambos el usufructo vitalicio en la misma proporción que les corresponde por mitad y proindiviso, con carácter conjunto y sucesivo de modo que al fallecimiento del uno acrezca al otro usufructuario [sic] y no se extinga

hasta el fallecimiento del último, y donan a sus hijos don D. E. y don R. J. A. R., la nuda propiedad de la finca por iguales partes.–

Tercero. En consecuencia, no es posible inscribir esta reserva de usufructo, pues los donantes son titulares por mitad y proindiviso, es decir, cada uno es titular de una mitad. En consecuencia, no tiene un carácter conjunto ni sucesivo. Igualmente, no puede acrecer un Derecho que no se tiene.–

## II. Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece en su párrafo primero que: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas de los asientos del Registro».–

2. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos»

3. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria, principio de especialidad.–

Sin perjuicio del derecho que a los interesados asiste, conforme a los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria, para acudir a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad del título cuya inscripción se pretende, en cuyo caso, y según lo dispuesto en el último párrafo del artículo 328 de la Ley Hipotecaria, el que propusiere dicha demanda podrá pedir anotación preventiva de la misma, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación: de modo que después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda sino desde su fecha; contra la presente calificación caben las siguientes actuaciones por su parte: (...)

En Galapagar, La registradora: Fdo: Ester Serrano Ruiz Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ester Serrano Ruiz registrador/a titular de Galapagar a día dieciocho de diciembre del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don José Alberto López Gómez, notario de Galapagar, interpuso recurso el día 23 de enero de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«I. Que le ha sido notificada el día 26 de Diciembre de 2024 la calificación efectuada por la Sra. Registradora de la Propiedad de Galapagar respecto de la escritura que luego se dice.

II. Que no estando conforme con dicha calificación, mediante el presente escrito interpone recurso frente a ella con base en los siguientes

### Hechos:

Primero: Documento calificado.–La escritura de donación, número tres mil trescientos noventa y ocho, autorizada por mí en Galapagar el veintiuno de noviembre de dos mil veinticuatro, que provocó en Registro.–

De la misma resulta: «Primera.–Don E. A. P. y doña E. R. T., reservándose para ambos el usufructo vitalicio en la misma proporción que les corresponde por mitad y proindiviso con carácter de conjunto y sucesivo de modo que al fallecimiento del uno acrezca al otro usufructuario y no se extinga hasta el fallecimiento del último, donan, pura, simple y gratuitamente, a sus hijos don D. E. A. R. y don R. J. A. R., que aceptan agradecidos y adquieren por mitad e iguales partes indivisas, la nuda propiedad de la

finca y participación de finca anteriormente descritas bajo los números 1 y 2 del apartado l) expositivo».

Segundo: Presentación.–La copia autorizada de la escritura reseñada se presentó en el Registro de la Propiedad/Mercantil de Galapagar el día 3 de Diciembre de 2024, y causó asiento de presentación 1597 del diario 2024.–

Tercero: Calificación.–El documento fue calificado negativamente, haciéndose constar lo siguiente:

«Segundo. En la citada escritura, los cónyuges don E. A. P. y doña E. R. T., casados en régimen de separación de bienes -según escritura de capitulaciones matrimoniales autorizada por el Notario Don Eduardo de Arana Abreu, el día once de Septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro, debidamente inscrita en el Registro Civil de Vitoria-, adquirieron el pleno dominio de la finca de este número, por mitad y proindiviso.–

Los citados señores se reservan para ambos el usufructo vitalicio en la misma proporción que les corresponde por mitad y proindiviso, con carácter conjunto y sucesivo de modo que al fallecimiento del uno acrezca al otro usufructuario y no se extinga hasta el fallecimiento del último, y donan a sus hijos don D. E. y don R. J. A. R., la nuda propiedad de la finca por iguales partes.–

Tercero. En consecuencia, no es posible inscribir esta reserva de usufructo, pues los donantes son titulares por mitad y proindiviso, es decir, cada uno es titular de una mitad. En consecuencia, no tiene un carácter conjunto ni sucesivo. Igualmente, no puede acrecer un Derecho que no se tiene.–»

#### Fundamentos de Derecho

El Registrador califica conforme a los asientos del Registro de la Propiedad ya los documentos presentados (Art. 18 de la Ley Hipotecaria).–

En el presente caso en Registro consta que un bien inmueble pertenece a dos personas por mitad y proindiviso, luego reconoce cotitularidad sobre un derecho real, el de propiedad, también llamado copropiedad o comunidad, que es singular sobre un único bien. Nuestro derecho reconoce la existencia de cotitularidades sobre derechos reales, luego también sobre la nuda propiedad y también sobre un usufructo.

Cada uno de los cotitulares podría disponer de solo su parte (Artículo 399 del Código Civil), pero en el caso que nos acontece han realizado actos de disposición de la totalidad del bien por acuerdo unánime (conforme al Artículo 397 del Código Civil).–

En nuestro ordenamiento jurídico se admite la constitución de derechos reales puede hacerse por vía transmisión o por vía retención. Y en el caso que nos atañe al realizar la disposición de un derecho de nuda propiedad, que se crea sobre la totalidad del bien, necesariamente y en ese mismo acto se constituye el correlativo derecho de usufructo que grava esa nuda propiedad y que define a ésta.–

En este acto no se niega la posible cotitularidad sobre la nuda propiedad que se dispone en favor de dos titulares por mitad y proindiviso (no por cuartas partes en proindiviso y para cada uno una cuarta parte donada por cada donante), pero se está cuestionando la clase y el contenido del derecho de usufructo vitalicio que no existía y se constituye en ese acto, sobre su titularidad y sobre su contenido. Todo esto ha de resultar del título de constitución que es precisamente la escritura que se califica, produciéndose la constitución en este acto y con el contenido que se determine por unanimidad de los cotitulares que realizan acto de disposición sobre el bien por transmisión de un derecho con creación del mismo y de su correlativo simultáneamente, éste por retención o lo que es lo mismo creación a favor de los mismos cotitulares del inmueble sobre el que recae el derecho de usufructo que constituyen y que se lo imputan en la misma proporción en que eran titulares de la propiedad. Es de advertir que hay unanimidad de todos los cotitulares de uno y otro derecho (nuda propiedad y usufructo vitalicio) y por tanto de todos los cotitulares de los distintos derechos sobre el mismo bien (tanto gravamen como bien gravado) y que el negocio jurídico de su constitución está

presidido por los principios de autonomía de la voluntad y de «*numerus apertus*» de derechos reales, y consiguiente libre determinación de contenido y causas de extinción.

Deciden constituir por la voluntad de esos particulares el gravamen (ex artículo 468 del Código Civil) como derecho de usufructo de carácter vitalicio (513.1.º) sobre un único bien (comunidad singular) en favor de varias personas (artículo 469 dice admisible simultánea o sucesivamente) simultáneamente y además sucesivamente porque prevé que después del fallecimiento de una acrezca a la otra (sinónimo de incrementar la parte de la otra) lógicamente si ésta sobrevive, *conditio iuris* impuesta por la ley puesto que en otro caso también se extinguiría su titularidad ex 513.1.º- No puede argumentarse que haya de ser o simultáneo o sucesivo puesto que nada obsta a que pueda adquirir precisamente el que ya era titular del usufructo al menos en parte como cotitular, con independencia de si hay o no la idea de cuota durante su cotitularidad a efectos de percepción de frutos y toma de acuerdos, por la configuración realizada en este acto y título de constitución en que se dice el acrecimiento o incremento expresamente previsto.–

La voluntad de los constituyentes de los derechos a que ha dado lugar el título que se califica no ofrece dudas respecto de lo que querían para su contenido y reglas de extinción al menos para los casos previstos, y es la regla de interpretación de los negocios jurídicos («*in claris non fit interpretatio*») conforme a los artículos 1281 y siguientes del Código Civil, con especial mención del contenido del primero de ellos, sin que sean necesarias fórmulas sacramentales para la expresión de la voluntad de los interesados.

Que el usufructo constituido en favor de varias personas vivas al tiempo de su constitución no se extingue por el fallecimiento de una de ellas lo prevé expresamente el artículo 521 del código civil, y que en tal caso haya de pertenecer íntegramente al sobreviviente puede que se haya discutido para otros casos en que no se previó nada al respecto, pero no en éste en que se ha previsto expresamente al amparo de la libertad de pactos y de libre determinación del contenido de los derechos reales dentro de los principios generales de nuestro Ordenamiento Jurídico.–

Se admitió en resoluciones de la Dirección General, como la de 21 de Enero de 1991 para caso de usufructo sobre bien ganancial con formulación menos clara que la del presente caso (la cuestión no se hacía depender de la ganancialidad del bien, sino de la voluntad de los otorgantes). De ella resultó concluir para la inscripción a practicar lo previsto en artículo 51-6 del Reglamento Hipotecario de que «Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél.–

Otras resoluciones con sus argumentos en apoyo de lo fundamentado son las de 22 de mayo de 2000 y 28 de noviembre de 2012.

En su virtud,  
Solicita

Se admita el presente escrito, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación dicha, procediendo, previos los trámites correspondientes, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación recurrida y se ordene la inscripción de la escritura.

Otrosí primero dice que con el fin de causar los menores perjuicios a los otorgantes de la escritura objeto de calificación negativa por el Registro y conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de febrero de 1946 se solicita la anotación preventiva de sus respectivos derechos.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo la calificación y, junto a su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 469, 470, 492, 513, 521 620, 621, 1271, 1274 y 1281 y siguientes del Código Civil; 2, 9, 18, 27 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 7 y 51.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal supremo de 7 de mayo de 2007 y 18 de enero de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 1991, 6 de marzo de 1997, 28 de julio de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de septiembre de 2007, 2 de febrero y 9 de marzo de 2012, 6 de febrero de 2014, 5 de abril y 13 de junio de 2016, 20 de febrero y 26 de abril de 2017 y 1 y 27 de marzo, 25 de julio, 2 de septiembre y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 29 de octubre de 2020 y 25 de abril de 2022.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante la escritura objeto del presente recurso, don E. A. P y doña E. R. T., casados en régimen de separación de bienes en virtud de escritura autorizada por el notario de Vitoria, don Eduardo de Arana Abreu, el día 11 de septiembre de 1984 y debidamente inscrita en el Registro Civil, donaron a sus hijos, don D. E. y don R. J. A. R. la nuda propiedad de las fincas 10.950 y 11.221 de Galapagar.

En dicha escritura los donantes se reservaron «el usufructo vitalicio en la misma proporción que les corresponde por mitad y proindiviso con carácter de conjunto y sucesivo de modo que al fallecimiento del uno acrezca al otro usufructuario y no se extinga hasta el fallecimiento del último».

La registradora deniega la inscripción al entender que los donantes, don E. A. P y doña E. R. T., son titulares por mitad y proindiviso de las fincas objeto de la donación y por lo tanto su derecho no tiene el carácter de conjunto y sucesivo (sin que por lo tanto pueda haber lugar al acrecimiento de un derecho que no se tiene) y sin que pueda entenderse que tal derecho de usufructo se crea por el hecho de donarse la nuda propiedad si no existe un negocio jurídico distinto de la donación de la nuda propiedad.

Se recurre la calificación alegándose, en síntesis, que el derecho de usufructo nace cuando tiene lugar la donación de la nuda propiedad y que es en ese momento cuando se configura tal derecho, lo cual admite el principio de autonomía de la voluntad y la doctrina del «*numerus apertus*» que preside los derechos reales en nuestro ordenamiento jurídico.

2. El objeto del presente recurso es, pues, la inscripción de la reserva a favor de los donantes del citado derecho de usufructo en los términos que constan en la escritura de donación calificada.

Como es sabido, el derecho de usufructo puede constituirse a través de dos modos: bien por doble enajenación, en cuyo caso se desmiembra del dominio separándose de la nuda propiedad o bien por retención, en cuyo caso el propietario conserva el derecho de usufructo y transmite solamente la nuda propiedad. Esta última posibilidad la admite expresamente el Código Civil en el artículo 492 («donante que se hubiere reservado el usufructo de los bienes [...] o donados [...]») aunque no la regula de forma sistemática.

En el supuesto objeto de la presente existirán dos titularidades: la de los donantes, que ahora quedarían convertidos en usufructuarios, y por el otro la de los hijos, que serán los nudos propietarios.

Por otro lado, la posibilidad de constituir el derecho a favor de varias personas está expresamente admitida en el artículo 469 del Código Civil, que permite, además, que tales personas puedan disfrutar del derecho, ya sea de manera simultánea o sucesiva. Además, el artículo 521 reconoce el derecho de acrecer cuando el usufructo ha sido constituido a favor de varias personas vivas al tiempo de la constitución, excluyendo por lo tanto la extinción del derecho hasta que no se produzca de defunción del último de los usufructuarios (ex artículo 513.1 del Código Civil).

En la escritura que motiva el recurso objeto de la presente, el problema parece estar en que los donantes son propietarios por mitades indivisas de las fincas objeto de

donación, y que por tanto, cuando disponen de la nuda propiedad de las mismas, no pueden reservarse un derecho de usufructo conjunto y sucesivo; puesto que -sostiene la registradora- su derecho no tiene tales caracteres y no se desprende de la propia escritura, que se esté llevando a cabo ningún otro negocio jurídico, ni tampoco resulta esto último de la liquidación fiscal que consta en aquella.

Sobre la naturaleza jurídica de los negocios jurídicos en que se transfiere únicamente la nuda propiedad, reteniendo el titular el derecho de usufructo. tradicionalmente se han mantenido dos posturas: aquellos que sostienen que se trata de dos de negocios jurídicos distintos (uno en virtud del cual se transmite la propiedad y otro en virtud del cual se crea un derecho real limitado, el usufructo); y aquellos que sostienen que se trata de un único negocio jurídico.

La primera postura es defendida por los que consideran que la propiedad es un todo unitario y no un conjunto de facultades separadas, lo que exigiría, por un lado, la enajenación del bien; y por otro, la constitución del usufructo a favor del transmitente. Sin embargo, este Centro Directivo se ha mostrado partidario de considerar que, en estos casos, estamos en presencia de un único negocio jurídico (entre otras, las Resoluciones de 21 de enero de 1999 y 27 de febrero de 2017).

3. Como pone de manifiesto el recurrente, el derecho de usufructo, como derecho propio, no existe hasta el momento en que tiene lugar la desmembración del dominio; y es en ese momento en el que se puede configurar y dotar de las reglas que lo presidirán (artículo 470 del Código Civil), lo que se lleva a cabo cuando se le atribuye el carácter de conjunto y sucesivo.

En la escritura objeto del presente recurso queda patente que la voluntad de los donantes es la de retener el derecho de usufructo hasta que se produzca el fallecimiento del último de ellos, atribuyéndole, pues, el carácter de conjunto y sucesivo; posibilidad que admite el Código Civil de acuerdo con lo expuesto, y que debe entenderse válida de acuerdo con el principio de autonomía de la voluntad y el criterio de «*numerus apertus*» que rige en el ámbito de los derechos reales; permitiendo este último: «no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (cfr. artículos 392, 467, 470, 523, 594 y 1648.2.º del Código Civil) y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria)» (cfr. Resolución de 25 de septiembre de 2019 y todas la que la misma cita).

4. Defender otra cosa supondría ir en contra de una voluntad negocial tan claramente expresada en la escritura objeto de calificación, lo que necesariamente conduce a la revocación de la calificación recurrida.

Respeto a la voluntad negocial -por tanto-, que se erige en principio esencial para la solución del caso que nos ocupa, y a la que también se podría llegar con base en otros argumentos no expresados en la nota ni en el recurso.

En ese sentido, es indudable que la contemplación del fallecimiento de cada uno de los disponentes deviene elemento estructural de la donación «*inter vivos*» -remarcamos este dato y matiz- aquí formalizada. En esta línea, y por citar un ejemplo, en la Resolución de este Centro Directivo de 25 de abril de 2022 (el propietario de una finca donaba el usufructo vitalicio de la misma a su esposa, bajo la condición suspensiva de que la donataria sobreviviera al donante) declaramos (debiendo ponerse especial acento en el tenor de la última frase): «(...) Además, la nota de la «*contemplatio mortis*» - elemento estructural de la donación «*mortis causa*»-, también ha de ser rectamente interpretada, pues, si se tiene en cuenta que esa «*contemplatio mortis*» significa que el donante decide ya organizar el destino de un bien o de parte de sus bienes a partir de su muerte, para que se trate de una donación «*mortis causa*» es necesario que esa organización no sea deseada por el donante como definitiva, en tanto que puede dejarla sin efecto a su voluntad; algo que no cabe inferir de los términos de la donación

calificada negativamente en el presente caso -de un verdadero usufructo sucesivo sujeto a condición suspensiva-, que claramente es una donación «inter vivos», pues como ya afirmó este Centro Directivo en Resolución de 9 de marzo de 2012 en un caso de enorme similitud con el presente: «(...) Resulta evidente que el donante al incluir la cláusula de reserva inscrita, lejos de querer constituir un derecho de acrecer -que, faltando la conjunción de llamamientos, no podría tener eficacia desde un punto de vista técnico jurídico (artículos 982 y 637 del Código Civil)-, declaraba y exteriorizaba una nítida voluntad atinente a que si le sobrevivía su consorte, gozara ella del usufructo vitalicio sobre la totalidad de la finca, estableciendo así un auténtico usufructo sucesivo sujeto a condición suspensiva -que viviera la llamada al usufructo al tiempo del fallecimiento del constituyente-. Además, la comparecencia al acto de otorgamiento de la escritura y prestación de consentimiento a la misma por parte de la esposa beneficiaria del usufructo condicionado establecido, unido al principio de innecesariedad de utilización de fórmulas sacramentales consagrado por esta Dirección General (cfr. Resolución de 3 de noviembre de 2001), permiten tener por válidamente constituido el derecho»».

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

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, 10 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.