

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**3781** *Resolución de 20 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 11, por la que se deniega la solicitud por instancia privada de la cancelación de un derecho de usufructo vitalicio.*

En el recurso interpuesto por don R. J. A. N., abogado, en nombre y representación de don S. L. F., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 11, don Miguel Temprado Aguado, por la que se deniega la solicitud por instancia privada de la cancelación de un derecho de usufructo vitalicio.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, de fecha 26 de mayo de 2025, don S. L. F., como propietario de un inmueble en nuda propiedad, solicitaba la cancelación del usufructo vitalicio existente sobre el mismo a favor de doña F. C. A., cuyo fallecimiento se acreditaba con certificado de defunción que se acompañaba. Dicho usufructo se había adquirido por la fallecida el día 6 de marzo de 2001 a título de compraventa a don F. J. L. M.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia suscrita en Zaragoza el 26 de mayo de 2025 por don S. L. F., firmada el mismo día ante el Registrador titular del Registro de la Propiedad número 11 de los de Zaragoza.

Denegada la inscripción del precedente documento al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes:

#### Hechos.

En la fecha arriba indicada se presentó la referida instancia por la que el citado señor L. F. solicita la cancelación del usufructo y la inscripción a su favor del pleno dominio de la finca 13.832 de Sección 3.ª D. radicante en la demarcación de este Registro de la Propiedad número 11 de los de Zaragoza, dado el fallecimiento de la usufructuaria (sic) doña F. C. A., acaecido en Zaragoza el día 23 de diciembre de 2024, según se acredita con el correspondiente certificado de defunción expedido por el Registro Civil, que se acompaña, con firma electrónica de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, validada mediante su CSV, habiéndose aportado el día 13 de junio de 2025 copia autorizada de la escritura de compraventa de dicho derecho de usufructo, otorgada ante el Notario de Zaragoza don Francisco Javier Hijas Fernández el 6 de marzo de 2001, número 636 de protocolo, que motivó la inscripción 8.ª de la citada finca, cuya instancia ha sido objeto de calificación negativa, denegándose la cancelación de la

constancia registral del derecho de usufructo y la consolidación del pleno dominio a favor del nudo propietario, con arreglo a los siguientes

Don F. J. L. M., casado con doña E. F. J., adquirió la referida finca 13.832, local comercial o industrial, a la derecha del portal de entrada a la casa sita en calle (...) de Zaragoza, en la planta baja, con carácter consorcial de su matrimonio, por compra efectuada a doña A. T. A, en virtud de escritura otorgada en Zaragoza el 4 de octubre de 1990 ante el Notario don Manuel García-Granero Fernández, como sustituto de su compañero don José Andrés García Lejarreta, que causó la inscripción de la citada finca 13.832 con fecha 18 de octubre de 1990.

Posteriormente, en virtud de sentencia dictada en Zaragoza el 6 de octubre de 1992 por don Luis Badía Gil, Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia número Seis de los de Zaragoza, en el procedimiento sobre separación conyugal seguido con el número de autos 885 de 1992-C, se decretó la separación matrimonial de los citados don F. J. L. M. y doña E. F. J. y se aprobó la propuesta del convenio regulador de dicha separación que se contiene en el documento de fecha 14 de julio de 1992, en la que ambos cónyuges, que no se reservaron el derecho expectante de viudedad foral procedieron a la liquidación de su sociedad conyugal y convinieron en adjudicar la nuda propiedad dicha finca 13.832 a su hijo don S. L. F. y el usufructo vitalicio de la misma, al esposo don F. J. L. M. En base a ello, mediante escritura otorgada en Zaragoza el 16 de febrero de 1994 ante el Notario don Pedro Payrós Aguirrezábal, que causó la inscripción 6.ª de la referida finca con fecha 2 de marzo de 1994, dichos esposos y su citado hijo, en cumplimiento de lo convenido en el expresado convenio regulador, adjudicaron el usufructo vitalicio de dicha finca 13.832 a don F. J. L. M. y donaron la nuda propiedad de la misma a su hijo don S. L. F.

Por último, mediante escritura otorgada en Zaragoza el 6 de marzo de 2001 ante el Notario don Francisco Javier Hijos Fernández, número 636 de protocolo, que causó la inscripción 8.ª de dicha finca 13.832 con fecha 11 de mayo de 2001, el nombrado don F. J. L. M. vendió el expresado derecho de usufructo vitalicio que le correspondía sobre dicha finca 13.832 a doña F. C. A., mayor de edad, vecina de Zaragoza, con NIF (...), de vecindad foral aragonesa, casada con don V. o V. L. M. en régimen de separación de bienes, pactado en escritura de capítulos matrimoniales otorgada en Zaragoza el 3 de octubre de 1997 ante el Notario don Juan Miguel Bellod Fernández de Palencia, de la que se tomó la oportuna indicación en el Registro Civil de Zaragoza, que se acompañó a los efectos de practicar la citada inscripción 8.ª de compraventa, figurando posteriormente en la inscripción 9.ª de la referida finca 13 R32 que el estado civil de dicha señora, en el momento del otorgamiento de la escritura que la motivó, era el de divorciada.

En la estipulación tercera de la referida escritura de compraventa del usufructo otorgada en Zaragoza el 6 de marzo de 2001 ante el Notario don Francisco Javier Hijos Fernández, número 636 de protocolo, se hace constar lo siguiente: "Dado que el derecho de usufructo transmitido en esta escritura tiene el carácter de vitalicio quedará extinguido al fallecimiento de don F. J. L. M."

#### Fundamentos de Derecho.

La consolidación del dominio, en la persona del nudo propietario, señor S. L. F., sobre la finca 12.832 de las de esta oficina registral, se producirá sólo con la extinción del derecho de usufructo sobre la misma, por fallecimiento del usufructuario cedente, señor F. J. L. M., y no por el fallecimiento de la cesionaria del derecho de usufructo, señora F. C. A., ya que ésta no adquirió otro derecho del cedente distinto del que éste tenía y sujeto por tanto al contenido del título constitutivo, circunstancia de la que además se advirtió en su título de adquisición.

Artículos 18 y 20 de la ley hipotecaria; 480 del código civil.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Temprado Aguado registrador/a titular de Registro de Propiedad de Zaragoza once a día uno de julio del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don R. J. A. N., abogado, en nombre y representación de don S. L. F., interpuso recurso el día 21 de julio de 2025 en virtud de escrito el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Primera (...)

Tercera. Resulta importante recordar aspectos doctrinales asumidos ya en la sede en la que nos hallamos. Así, el principio de innecesaridad de utilización de fórmulas sacramentales recogido en la Resolución de fecha 3 de noviembre de 2001 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; el principio de autonomía de la voluntad de las partes; la doctrina del “*numerus apertus*” que preside los derechos reales en nuestro ordenamiento jurídico y que permite no solo 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, sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos (Resolución del 10 de abril de 2025 de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública).

Cuarta. En nuestro caso, el usufructo vitalicio adjudicado al Sr. F. J. L. M. en Escritura de fecha 16 de febrero de 1994, otorgada ante el notario de Zaragoza el Sr. Pedro Payros Aguirrezabal, con número de protocolo 341, es transmitido mediante escritura de fecha 6 de marzo de 2001, otorgada por el notario de Zaragoza el Sr. Francisco Javier Hijas Fernández, con n.º de protocolo 636, el Sr. F. J. L. M. a la Sra. F. C. A. Este hecho es fundamental en dos aspectos: a) El negocio jurídico de compraventa es el título constitutivo de la nueva titularidad a favor de la Sra. C. Por lo tanto, el contenido de ese negocio, las obligaciones y derechos surgidos del mismo están directamente relacionado con la autonomía de la voluntad de las partes como primera fuente de Derecho, por encima del carácter dispositivo de las normas que regulan el usufructo; b) Ese negocio jurídico representa una transmisión de la propiedad en todo orden.

La doctrina de “*numerus apertus*” permite diseñar derechos reales *ah hoc*, con contenido singular incluso distantes de lo dispuesto en la normativa que lo regula, siempre y cuando cuente con la voluntad de las partes.

Así, dando por cierto que el usufructo vitalicio se transmitió a la Sra. C. A., hay que dar por cierto también que la única propietaria era la misma.

En el contrato de compraventa se establece una limitación al disfrute del derecho al usufructo transmitido relacionándolo al momento que fine el vendedor. Pero, esta hay que interpretarse como una limitación a ese derecho transmitido. Limitación permitida por esa doctrina de “*numerus apertus*”, basada en la autonomía de la voluntad de las partes y al margen de lo dispuesto en la normativa que regula el usufructo. De esta forma, se puede también dar por cierto que en ese contrato de compraventa no se incluye ninguna cláusula de reversión de la propiedad del derecho de usufructo vitalicio al vendedor en el caso de que fallezca el titular del mismo por mor de la transmisión operada en la compraventa. No cabe acudir a la normativa positiva para resolver la cuestión cuando se está en el contexto cerrado y válido de un negocio jurídico libremente pactado entre las partes y en donde en ningún caso se dispone una especie de cláusula de reserva de dominio si se da una condición, como podría haber sido el fallecimiento del comprador.

Así las cosas, los hechos en su recta interpretación deben de confirmar la transmisión del derecho de usufructo vitalicio a favor de la Sra. C. A., siendo la única propietaria del mismo, así como la inexistencia de cláusula alguna en el negocio de la compraventa se determine una reversión de la titularidad de ese usufructo a favor del vendedor en caso de fallecimiento del comprador.

Quinta. En el Código Civil, en el artículo 513,1.º se establece que una de las causas de extinción del usufructo es el fallecimiento del usufructuario, en este caso, la Sra. C. A.

A su vez, el artículo 192 del Reglamento Hipotecario dispone que, llegado el caso de extinción del usufructo, se extenderá una inscripción de cancelación de este derecho y de consolidación del usufructo con la nuda propiedad, que es lo que se está solicitando.»

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 29 de julio de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20, 107.1.º y 327 de la Ley Hipotecaria; 480, 498, 513 y 1205 del Código Civil; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2006, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de agosto y 21 de diciembre de 2011.

1. Inscrito un derecho de usufructo por título de compraventa, quien es titular de la nuda propiedad pretende ahora su cancelación y consolidación con la nuda propiedad, en virtud de instancia privada a la que se acompaña certificación de defunción del cesionario del usufructo.

El registrador deniega por entender que para ello es necesario acreditar el fallecimiento del usufructuario cedente y no del cesionario en base a una cláusula del contrato de compraventa que expresamente señala: «Dado que el derecho de usufructo transmitido en esta escritura tiene el carácter de vitalicio quedará extinguido al fallecimiento de don F. J. L. M.» (usufructuario cedente).

2. No cabe duda de que, el cesionario de un derecho de usufructo está sujeto a las vicisitudes del título constitutivo del derecho de usufructo cedido o transmitido.

Las causas de extinción prevista en el título constitutivo del usufructo cedido afectan a éste y determinan su extinción, sin perjuicio de las que se deriven del título de cesión respecto del cesionario. Por lo que, si se trata de a cesión de un usufructo vitalicio, dicho derecho se extinguirá con la muerte del usufructuario cedente, lo cual no impide que también pueda extinguirse, pero sólo respecto de la esfera jurídica del cesionario, por el fallecimiento de éste, o por cualquier otra causa prevista en el título de cesión (cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de agosto de 2011).

Así resulta expresamente de lo dispuesto en el artículo 480 del Código Civil, según el cual podrá el usufructuario aprovechar por sí mismo la cosa usufrutuada, arrendarla a otro y enajenar su derecho de usufructo, aunque sea a título gratuito, pero todos los contratos que celebre como tal usufructuario –a salvo las excepciones que en él se prevén– se resolverán al fin del usufructo.

Este criterio es el que sigue también la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 27 de noviembre de 2006, para un supuesto de venta de derecho de usufructo, entendiendo que «el cesionario del derecho de usufructo no adquiere otro derecho del cedente distinto del que tenía, sujeto por tanto al contenido de su título constitutivo». Por eso el artículo 498 del Código Civil «no elimina las obligaciones que tiene el usufructuario que ha cedido onerosamente el usufructo con el nudo propietario, sino que refuerza la protección de éste permitiéndole actuar contra el usufructuario cedente». El usufructuario –dice el precepto– que enajenare o diere en arrendamiento su derecho de usufructo, será responsable del menoscabo que sufran las cosas usufrutuadas por culpa o negligencia de la persona que le sustituya.

En consecuencia, en relación con la consolidación de la nuda propiedad, la extinción del usufructo se producirá por el fallecimiento del usufructuario cedente no teniendo este efecto el fallecimiento del cesionario que afectaría a la cesión exclusivamente.

Claro es que, mediando el pacto de usufructuario y nudo propietario, podría haberse efectuado al tiempo de formalizar la novación subjetiva del usufructo –por cesión onerosa de su titular– una novación objetiva, modificando su duración, y haciéndola coincidir con la vida del último de los cesionarios. Sin embargo, ni del título presentado, ni del título anterior (aquel del que el primero trae causa), ni de los asientos del Registro (inscripción 4.<sup>a</sup>), resulta la más mínima base para sustentar que se hubiese modificado (por acuerdo de todas las partes interesadas) la duración del tan citado derecho de usufructo, sino que se pactó expresamente que el derecho de usufructo transmitido en esta escritura, tiene el carácter de vitalicio y quedará extinguido al fallecimiento de don F. J. L. M. (usufructuario cedente).

3. De la misma forma, la legislación hipotecaria hace aplicación de este principio cuando considera que un derecho de usufructo hipotecado no se extingue por la mera voluntad del usufructuario (caso de la renuncia) sino hasta que se cumpla la obligación asegurada o hasta que venza el tiempo en el que el usufructo habría naturalmente concluido de no mediar el hecho que le puso fin (véase artículo 107.1.º de la Ley Hipotecaria). Cuando el citado precepto prevé que en caso de que el usufructo concluya por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario, la hipoteca se extingue, está refiriéndose a las causas de extinción derivadas del propio título constitutivo del usufructo (como pudiera ser el fallecimiento del cedente). La hipoteca del derecho de usufructo constituida por el usufructuario cedente no se extinguiría por fallecimiento del cesionario del usufructo, sino por la muerte de aquél.

Esta Dirección general ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 20 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.