

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15626 *Resolución de 8 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Jerez de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.*

En el recurso interpuesto por don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, don José Luis Gómez Durán, por la que se suspende la inscripción de una escritura de préstamo hipotecario.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de agosto de 2024 por el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, se otorgaba préstamo hipotecario en el que la finca que se hipotecaba pertenece a doña J. P. H. en nuda propiedad y a don J. P. S. en cuanto al usufructo vitalicio.

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, causó calificación negativa de fecha 7 de noviembre de 2024, al señalarse que el usufructo vitalicio lo era con carácter ganancial con don J. H. M. Mediante diligencia de complemento se acreditaba que doña J. H. M. falleció el día 18 de septiembre de 2023 y se incorporaba testimonio del certificado de defunción de la misma. Se decía en la diligencia que «como consecuencia de ello el único usufructuario es don J. P. S., al haberse constituido el usufructo con carácter conjunto y sucesivo a favor de ambos en escritura autorizada por mí, el 7 de marzo de 2003, número 975 de mi protocolo, que está inscrita en el Registro de la Propiedad». Mediante diligencia de aclaración, de fecha 18 de febrero de 2025, se hacía constar por el notario que el usufructo «corresponde a don J. P. S. y a doña J. H. M., ganancial y con carácter sucesivo a favor de ambos según resulta de la constitución del mismo, en la escritura de donación, autorizada por mí el día 31 de octubre de 2000, número 4.740 de mi protocolo y de extinción de condominio posterior autorizada por mí el 4 de marzo de 2023, con el número 975 de mi protocolo. Previamente habían adquirido la finca con carácter ganancial por otra escritura de compraventa de 17 de octubre de 1997 (...) y extinguido el condominio en escritura ante mí, el 31 de octubre de 2000, número 4.739 de mi protocolo. Fallecida doña J. H. M., el 18 de septiembre de 2023, como resulta acreditado con Certificado de defunción incorporado a esta escritura. «Al ser el usufructo conjunto, es ya efecto natural, que muerto uno de los cusufructuarios, el usufructo persiste entero hasta la muerte del último (conforme el artículo 521 del Código Civil y la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 1960. Si además se agrega que es sucesivo, es porque se quiere algo (...) significa que a pesar de está constituido por los titulares sobre bienes gananciales, el usufructo pasará en su día, al cónyuge supérstite y quedaría excluido de la liquidación de gananciales. Así resulta textualmente de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de julio de 2024».

II

Presentada nuevamente el día 7 de febrero de 2025 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1037 del año: 2025.
Asiento N.º: 447 Diario: 2025.
Presentado el 07/02/2025 a las 13:48:03.
Presentante: Pons Consultores Registrales S.A.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: hipoteca.
N.º Protocolo: 4183/2024 de 28/08/2024
Notario: Javier Manrique Plaza, Jerez de la Frontera.
Nota calificación registral.

En Jerez de la Frontera a once de marzo del año dos mil veinticinco.

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 07/02/2025 fue presentada en este Registro de la Propiedad, escritura otorgada en Jerez de la Frontera ante el Notario Javier Manrique Plaza de fecha 28/08/2024, número de protocolo 4183/2024.

Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes:

Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria 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 y de los asientos del Registro.

Segundo. Se suspende la inscripción conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

I. Hechos:

1.º El derecho de usufructo vitalicio recayente sobre la finca registral 24760 de la Sección 3.ª del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera, se constituyó en su día por vía de reserva y adjudicación a favor de don J. S. P. y su esposa doña J. H. M., casados en régimen de gananciales. En la escritura pública calificada se afirma que doña J. H. M. ha fallecido, pero no se justifica su defunción con la certificación del Registro Civil acreditativa de tal fallecimiento, ni resulta éste de los antecedentes del Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, a cargo del registrador que suscribe.

2.º En el supuesto que ocupa, se instrumenta en la escritura pública de referencia, calificada la pretensión de disponer y gravar(junto con la nuda propiedad) con hipoteca la titularidad de un derecho de usufructo adquirido por vía de reserva y adjudicación conjuntamente por dos cónyuges en régimen de sociedad legal de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho de usufructo adquirido. En este supuesto, entiende la doctrina reiterada de la DGRN, hoy DGSJyFP (cfr. RR 21/01/1979, 25/02/1993, 30/06/2012 y 24/07/2024 entre otras muchas más, que fallecido uno de los cónyuges (circunstancia no acreditada en el supuesto de autos, tal y como resulta del hecho 1 precedente) debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro, pero ingresa en la masa ganancial pendiente de liquidación y solo disuelta (en su caso, si se acredita). En efecto, sigue diciendo el Centro Directivo, en tal

hipótesis es necesario que a la muerte de un esposo se liquide la sociedad conyugal adjudicándose [sic] el derecho de usufructo en la manera que estimen todos los interesados en la sucesión, o que al menos consientan todos los herederos del titular fallecido en la transmisión operada, pues se puede disponer de bienes o derechos singulares y concretos de una sociedad de gananciales en liquidación (no acreditada en el supuesto que nos ocupa) siempre [sic] que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agoten la plena titularidad del bien o derecho de que se dispone y conste su aceptación. (cfr. RRDGRN y DGSJYFP 11/12/1999 y 24/07/2024). Nada de esto se ha instrumentado en la escritura calificada, constituyendo todo ello, defectos razonados que impiden su inscripción.

En virtud de diligencias extendidas al pie de la escritura tras nota de calificación de fecha siete de noviembre de dos mil veinticuatro, se reitera dicha calificación haciendo constar como señala la RDGSJyFP de 18/01/2024 (BOE 23/02/2024), que la posibilidad recogida en el art 153 RN es para la subsanación por el notario de errores materiales de transcripción cometidos por él mismo pero no para introducir argumentaciones a fin de intentar rebatir de forma improcedente el fundado criterio del Registrador en su nota de calificación. Ítem más, como señalan las RRDGSJyFP de 15/12/2024 y 12/02/2025 (BOE 28/02/2025) incluso debe denegarse la presentación a Diario de Operaciones del Registro, de un documento en el que se vierten improcedentes alegaciones contara una calificación negativa legalmente formulada y notificada, que atentan contra la independencia (aunque de forma inútil) del Registrador en el ejercicio de su función calificadora, no favorecen a los interesados en el instrumento público calificado(porque no se subsanan todos los defectos señalados en la nota de calificación), y además, tampoco han servido para sustentar de forma no extemporánea, recurso alguno contra dicha nota de calificación. Por lo demás, la existencia de errores, discordancias o inexactitudes entre el contenido de títulos ya registrados y el Registro de la Propiedad, exige la aportación de dichos títulos para verificar esos pretendidos errores o inexactitudes, y, en su caso, proceder a su rectificación (si procediese). (cfr. arts. 39, 40 a), c) y d) L.H.; 211 y ss.L.H.)

II. Fundamentos de Derecho:

Arts. 32,469, 513 y 521 C.c.; 20 LH; 105 RH; SSTS (Sala 1.º) 29/03/1905, 08/03/1958, 24/04/1976, RRDGRN y DGSJyFP 31/01/1979, 25/02/1993, 11/12/1999, 30/06/2012 y 24/07/2024. Ítem más RRDGRN 01/12/1960 y 21/01/1991, entre otras muchas más; Art. 98 R.H, art. 682 apartado 1 L.E.C., en relación con lo establecido por el artículo 130 de la Ley Hipotecaria; arts 39, 40a),c),d) y 211 y ss. LH; RDGSJyFP de 18/01/2024 (BOE 23/02/2024); RRDGSJyFP de 15/12/2024 y 12/02/2025 (BOE 28/02/2025).

Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 238 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don José Luis Díaz Durán, Registrador titular del Registro de la Propiedad número dos de Jerez de la Frontera, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.ª de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Díaz Durán registrador/a titular de Registro Propiedad Jerez Fra. N.º2 a día once de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Francisco Javier Manrique Plaza, notario de Jerez de la Frontera, interpuso recurso el día 14 de abril de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

I. Mostramos nuestra absoluta disconformidad con la nota de calificación referida como ya se ha puesto de manifiesto en las diligencias de aclaración de la escritura.

En la primera diligencia se incorporó el certificado de defunción de la cusufructuaria y tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el 11 de noviembre de 2024, haciendo caso omiso la posterior calificación a ella y reiterándose en la calificación de 11 de marzo de 2025, que no tiene en cuenta la acreditación de la inscripción.

II. La finca matriz de la que procede la que es objeto de hipoteca fue adquirida con carácter ganancial por los esposos don J. P. S. y doña J. H. M. en escritura autorizada por el que fue Notario de esta ciudad don Rafael González de Lara Alférez el 17 de octubre de 1997. El 31 de octubre de 2.000 en escritura autorizada por mí, con el número 4740 de mi protocolo, previa extinción de condominio, donaron la finca resultante a sus hijas doña J. y doña M. C. P. H. por mitad y en proindiviso reservándose los donantes el usufructo universal y vitalicio.

Posteriormente, en escritura autorizada por mí el 7 de marzo de 2003, todos procedieron a realizar una extinción parcial de condominio previa declaración de obra nueva y división horizontal concretándose la propiedad de cada una de las hermanas en una finca concreta y subsistiendo el usufructo vitalicio ganancial de ambos cónyuges sobre las dos fincas "con carácter sucesivo y a favor de ambos" según consta textualmente en la propia escritura. Estas circunstancias fueron puestas de manifiesto en la diligencia de aclaración de 18 de febrero de 2025 que tiene por objeto exclusivamente como en la misma se indica aclarar estas circunstancias que, según parece, no habían sido tenidas en cuenta en la calificación del Registrador, sin que se introduzcan argumentaciones para rebatirla, sino exclusivamente poner de manifiesto estos hechos y citar una Resolución DGSJFP que hace referencia a un supuesto idéntico al que nos ocupa. No entendemos por tanto las afirmaciones del Registrador vertidas en el párrafo final de la nota de calificación, que, al parecer, pretenden limitar el incuestionable derecho del notario autorizante a subsanar y aclarar la escritura conforme a lo establecido en el Reglamento Notarial refiriendo hechos indiscutibles que no han sido tenidos en cuenta en la nota de calificación.

III. Entrando en el fondo del asunto, tras aclarar los antecedentes de hecho, nos encontramos ante el caso de un usufructo vitalicio de carácter ganancial, constituido por vía de retención por los cónyuges donantes y estableciendo que el mismo tendrá carácter conjunto y sucesivo a favor de ambos cónyuges. Por tanto, como dice la Resolución de esta Dirección General de 24 de julio de 2024 (que se refiere a un usufructo vitalicio ganancial) "si además se agrega que es sucesivo (como ocurre en este

caso), es porque se quiere algo (...), significa que, a pesar de estar constituido por los titulares de bienes gananciales, el usufructo pasará en su día al cónyuge supérstite y quedaría excluido de la liquidación de gananciales.” En los mismos términos se pronuncia la Resolución de 21 de marzo de 2023: “si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es ‘sucesivo’, como indicó la Resolución de 21 de enero de 1991 ‘debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante. Si es conjunto, es ya efecto natural – mientras del título constitutivo no resulte otra cosa– el que, muerto uno de los cusufructuarios, el usufructo persista entero hasta la muerte del último (cfr. artículo 521 del Código Civil y Resolución de 1 de diciembre de 1960).

IV. Por tanto, a la vista de los argumentos expresados, resulta claro que el cónyuge supérstite don J. P. S. tiene la plena titularidad y disposición del usufructo vitalicio de la finca en cuestión por haberlo adquirido con carácter ganancial, conjunto y sucesivo y resultar acreditado que falleció su esposa doña J. H. M., estando facultado, sin necesidad de ningún otro condicionante, para hipotecar su derecho en favor de terceros».

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de abril de 2025, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 107 y 326 de la Ley Hipotecaria; 469, 480, 498, 513, 521 y 1347 del Código Civil; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 1960, 10 de julio de 1975, 31 de enero de 1979, 15 de abril de 1980, 21 de enero de 1991, 25 de febrero de 1993, 7 de febrero de 1995, 8 de julio de 1998, 11 de diciembre de 1999, 22 de mayo de 2000, 21 de noviembre de 2011, 9 de marzo, 30 de junio y 28 de noviembre de 2012 y 17 de mayo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de marzo de 2023 y 24 de julio de 2024.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de préstamo hipotecario en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de fecha 28 de agosto de 2024, se otorga préstamo hipotecario en el que la finca que se hipoteca pertenece a doña J. P. H. en nuda propiedad y a don J. P. S. en cuanto al usufructo vitalicio.

– Causa calificación negativa de fecha 7 de noviembre de 2024 en el Registro, al señalarse que el usufructo vitalicio lo era con carácter ganancial con doña J. H. M.

– Mediante diligencia de complemento se acredita que doña J. H. M. falleció el día 18 de septiembre de 2023, y se incorpora testimonio del certificado de defunción de la misma; se dice en la diligencia que «como consecuencia de ello el único usufructuario es don J. P. S., al haberse constituido el usufructo con carácter conjunto y sucesivo a favor de ambos en escritura autorizada por mí, el 7 de marzo de 2003, número 975 de mi protocolo, que está inscrita en el Registro de la Propiedad».

– Mediante diligencia de aclaración de fecha 18 de febrero de 2025, se hace constar por el notario que el usufructo «corresponde a don J. P. S. y a doña J. H. M., ganancial y con carácter sucesivo a favor de ambos según resulta de la constitución del mismo, en la escritura de donación, autorizada por mí el día 31 de octubre de 2000, número 4.740 de mi protocolo y de extinción de condominio posterior autorizada por mí el 4 de marzo de 2023, con el número 975 de mi protocolo. Previamente habían adquirido la finca con carácter ganancial por otra escritura de compraventa de 17 de octubre de 1997 (...) y extinguido el condominio en escritura ante mí, el 31 de octubre de 2000, número 4.739

de mi protocolo. Fallecida doña J. H. M., el 18 de septiembre de 2023, como resulta acreditado con Certificado de defunción incorporado a esta escritura. “Al ser el usufructo conjunto, es ya efecto natural, que muerto uno de los cusufructuarios, el usufructo persiste entero hasta la muerte del último (conforme el artículo 521 del Código Civil y la resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 1 de diciembre de 1960. Si además se agrega que es sucesivo, es porque se quiere algo (...) significa que a pesar de está constituido por los titulares sobre bienes gananciales, el usufructo pasará en su día, al cónyuge supérstite y quedaría excluido de la liquidación de gananciales. Así resulta textualmente de la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de julio de 2024».

El registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: falta la acreditación del fallecimiento de doña J. H. M. mediante aportación del certificado de defunción; y, entiende que es necesario que se liquide la sociedad conyugal adjudicándose el derecho de usufructo en la manera que estimen todos los interesados en la sucesión, o que al menos consientan todos los herederos del titular fallecido en la transmisión operada, pues se puede disponer de bienes o derechos singulares y concretos de una sociedad de gananciales en liquidación siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agoten la plena titularidad del bien o derecho de que se dispone y conste su aceptación.

El notario recurrente alega lo siguiente: que en la primera diligencia de complemento se incorporó el certificado de defunción de la cusufructuaria con entrada en el Registro el día 11 de noviembre de 2024; que el título de adquisición proviene de una donación de los padres con reserva del usufructo y que, mediante escritura de fecha 7 de marzo de 2003, se realizó una extinción parcial de condominio previa declaración de obra nueva y división horizontal, concretándose la propiedad de cada una de las hermanas en una finca concreta y subsistiendo el usufructo vitalicio ganancial de ambos cónyuges sobre las dos fincas «con carácter sucesivo y a favor de ambos»; que se trata de un usufructo vitalicio de carácter ganancial, constituido por vía de retención por los cónyuges donantes y estableciendo que el mismo tendrá carácter conjunto y sucesivo a favor de ambos cónyuges; que si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante, de manera que si es conjunto, es ya efecto natural –mientras del título constitutivo no resulte otra cosa– el que, muerto uno de los cusufructuarios, el usufructo persista entero hasta la muerte del último.

2. El primero de los defectos ha de ser revocado pues en la primera diligencia de complemento se acompaña el certificado de defunción solicitado.

En cuanto al segundo defecto, la cuestión planteada en la calificación debe ser resuelta conforme a la doctrina de este Centro Directivo (cfr., la Resolución de 28 de noviembre de 2012, entre otras, y, por todas, la de 24 de julio de 2024).

De una parte, el carácter vitalicio, unido al de personalísimo que tradicionalmente se atribuye al derecho de usufructo, y de otra, la naturaleza sui géneris de la sociedad de gananciales, como comunidad de tipo germánico y que no aparece dotada de una personalidad jurídica independiente de la de los dos esposos, origina que, al ponerse en relación ambas instituciones, se planteen complejos problemas jurídicos de no fácil solución, y en cuyo estudio y tratamiento no se muestra concorde la doctrina, así como tampoco es unánime la jurisprudencia, hasta el punto de que un sector doctrinal entiende que, debido a la especial naturaleza del derecho de usufructo, no cabe que pueda ser configurado como ganancial, sino siempre como privativo, tesis que, según estos autores, se fundamenta en su cualidad de intransmisible, para lo que no es obstáculo el contenido de los artículos 480 y 498 del Código Civil, que mantienen, según esta opinión, el principio de intransmisibilidad, y lo único que permiten es la enajenación de su contenido económico; tesis que se apoya en los precedentes del Derecho Romano y en la solución de alguna legislación moderna como la del Código Civil alemán (B.G.B.), pero que debe ser rechazada, con la mayoría de la doctrina y la jurisprudencia, en el caso del

Derecho español, que autoriza la enajenación del usufructo en el artículo 480 del Código Civil, así como su hipotecabilidad conforme al artículo 107 de la Ley Hipotecaria, preceptos que se expresan en términos que refieren claramente dicha posibilidad de enajenación y de hipoteca al propio derecho de usufructo.

Admitiendo por hipótesis la naturaleza ganancial del derecho de usufructo referido y su transmisibilidad, se han de abordar las distintas cuestiones que aparecen conectadas a la situación de pluralidad de titulares del derecho, en cuanto que este usufructo va a pertenecer a una comunidad sui géneris a la que, por carecer de personalidad jurídica independiente de la de sus socios, no le es aplicable la causa de extinción que para las personas jurídicas establece el artículo 515 del Código Civil, sino, por el contrario, la número 1 del artículo 513, es decir la muerte del usufructuario.

En nuestro Derecho puede conectarse el carácter vitalicio del usufructo con la sociedad de gananciales, a pesar de las dificultades conceptuales y prácticas que supone, ya que si en tal caso (como también fuera de la sociedad de gananciales) un usufructuario enajena su derecho de usufructo, en todo o en parte (artículo 480 del Código Civil), no queda alterado el contenido del derecho, y en este sentido deben diferenciarse las siguientes situaciones:

a) si fallece el cónyuge que adquirió el usufructo, y a cuya vida está unida la existencia de este derecho, quedará extinguido el mismo de acuerdo con el número 1 del artículo 513 del Código Civil y consolidarán los nudos propietarios el pleno dominio, siendo nulo su valor a efectos de la liquidación de la sociedad conyugal;

b) si el que fallece es el cónyuge del que adquirió el usufructo, este derecho real sigue subsistiendo hasta tanto no fallezca el otro esposo, circunstancia que determinará su extinción. En tales casos, al no estar constituido el usufructo en favor de varias personas simultáneamente, tal como autoriza el artículo 469 del Código Civil, no tiene lugar el acrecimiento a que se refiere el artículo 521 del mismo cuerpo legal, sino que se trataría de la adquisición por un único usufructuario. En este supuesto hay que tener en cuenta la posibilidad de que la adquisición del usufructo por su titular se hubiese producido con carácter ganancial, concurriendo las condiciones exigidas para ello por el Código Civil. En tal hipótesis es necesario que a la muerte del otro esposo se requiera, para disponer del derecho de usufructo, o bien que en la liquidación de la sociedad conyugal se adjudique previamente en la forma que estimen conveniente todos los interesados (cfr. Resoluciones de 31 de enero de 1979 y 30 de junio de 2012), o que al menos consientan los herederos del adquirente en la transmisión operada (pues se puede disponer de bienes singulares y concretos de una sociedad de gananciales en liquidación siempre que el acto dispositivo sea otorgado conjuntamente por todos los interesados que agoten la plena titularidad del bien y conste su aceptación: vid. entre otras, Resolución de 11 de diciembre de 1999).

c) si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales, sin ninguna prevención adicional relativa al régimen jurídico del derecho adquirido, fallecido uno de ellos debe estimarse que subsiste el usufructo hasta el fallecimiento del otro cónyuge, pero ingresa en la masa ganancial disuelta y pendiente de liquidación (cfr. Resoluciones de 31 de enero de 1979 y 25 de febrero de 1993).

d) y, por último, si el usufructo es adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», como indicó la Resolución de 21 de enero de 1991 «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante. Si es conjunto, es ya efecto natural –mientras del título constitutivo no resulte otra cosa– el que, muerto uno de los usufructuarios el usufructo persista entero hasta la muerte del último (cfr. artículo 521 del Código Civil y Resolución 1 diciembre 1960). Si ahora se agrega que es sucesivo es porque se quiere algo (...) significa que a pesar de estar constituido por los donantes sobre bienes gananciales, el usufructo pasará –en su día– al cónyuge superviviente y quedará excluido de la liquidación de gananciales».

La posibilidad de la aplicación del régimen del artículo 521 del Código Civil al supuesto del usufructo vitalicio adquirido durante el matrimonio con carácter ganancial ya fue admitida por la Resolución de este Centro Directivo de 10 de julio de 1975 con base en «lo que resulta del título constitutivo, reflejado en los asientos registrales». Esta Resolución, recaída en un supuesto de venta de la nuda propiedad de un bien ganancial reservándose el vendedor el usufructo vitalicio para sí y para su esposa (con lo que sólo se consolidaría el pleno dominio a favor del comprador al fallecimiento de ambos esposos), afirmó que la disposición del usufructo en tal caso por el cónyuge superviviente no requería la previa adjudicación en liquidación de la sociedad de gananciales, «dado que al ser el usufructo un derecho temporal y generalmente vitalicio, queda necesariamente extinguido a la muerte del usufructuario, y o se produce la consolidación en la persona del nudo-propietario, o bien, tal como ocurre aquí, según se deduce del título constitutivo reflejado en los asientos registrales y de acuerdo además con los artículos 521 y 987 del Código Civil, acrecerá al otro usufructuario que podrá disponer de su derecho». En efecto, en las hipótesis de usufructo múltiple contempladas por el citado artículo 521, la muerte de uno de los usufructuarios, que en el artículo 513.1 actúa como causa de extinción del derecho, aquí supone sólo pérdida del mismo para su titular, correspondiendo su porción vacante en el usufructo al cusufructuario que sobrevive, quedando al margen el nudo propietario y los herederos del fallecido, como una manifestación del derecho de acrecer, que en vía de principio corresponde en todo llamamiento conjunto y solidario o como un supuesto normal de la fuerza expansiva de las cotitularidades en los derechos elásticos o absolutos, que se expanden como consecuencia de la desaparición de la limitación que la concurrencia con los demás producía (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 29 de marzo de 1905, 8 de marzo de 1958 y 24 de abril de 1976).

3. En el presente caso debe entenderse que, el usufructo ha sido adquirido conjuntamente por ambos cónyuges en régimen de gananciales y se agrega, además, que es «sucesivo», por lo que «debe esta cláusula ser entendida en el sentido más adecuado para que produzca efecto y no sea una cláusula simplemente inútil o redundante», de manera que si es conjunto, es ya efecto natural –mientras del título constitutivo no resulte otra cosa– el que, muerto uno de los cusufructuarios, el usufructo persista entero hasta la muerte del último. En consecuencia, no puede admitirse la objeción del registrador.

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, 8 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.